NORDVIK

Stubben 7

4 soverom | 170 kvm | Enebolig



Velkommen til

Stubben 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig enebolig med garasje og solrike uteplasser -
Attraktiv beliggenhet - Oppussingsobjekt med stort potensial

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**150 840,-**
Totalpris	**6 140 840,-**
BRA-i	**170 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Stubben 7. En innholdsrik enebolig over to plan med en familievennlig planløsning og attraktiv beliggenhet på Løvenstad i Rælingen. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, servicetilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Boligen byr på romslige oppholdsrom, fire soverom, kjellerstue med utgang til stor terrasse og hage, terrasse fra stuen, gode lagringsmuligheter og garasje. Eiendommen har solrike uteplasser og skjermet beliggenhet som gir gode rammer for familieliv og sosiale sammenkomster.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt og har behov for modernisering. Dette gir en flott mulighet for deg som vil sette eget preg og skape et hjem tilpasset egne behov i et veletablert og familievennlig område.

Planløsning

1.etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 82 kvm

Tyder



Tyder



Underetasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm


Til salgs







God plass til langstrakt spisebord.





Sjarmerende terrasse med plass for utemøbler, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner.

Terrassen har fint utsyn over nærområdet.















Hovedsoverommet har godt med lagringsplass i 2 store skyvedørsgarderober.





Soverom innredet som kontor, noe som gir fleksibilitet til å arbeide hjemmefra.

Boligen har behov for oppussing, noe som gir mulighet for å sette sitt eget preg og skape drømmehjemmet.





Hovedsoverom med utgang til hage, hvor morgenkaffen kan nytes.





Soverom 2.



Soverom 3.



















Boligen har en gjennomtenkt overgang mellom inne- og uterom..





Hagen er frodig og inviterer til alt fra lek på plenen til rolige stunder i solen.

Her kan du nyte lange sommerdager på en romslig platting med god plass til både grill og sittegruppe.





Er du på jakt etter et prosjekt med muligheter for å skape ditt drømmehjem? Dette oppussingsobjektet tilbyr en spennende sjanse til å utvikle en eiendom med stort potensial.

Attraktiv beliggenhet med god plass rundt boligen, perfekt for familier og nær naturen.





Enebolig på 170 m² fordelt over to plan med tomt på 949m², Garasje på ca. 17m². Asfaltert oppkjørsel/gårdsplass med plass til flere biler.

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0275/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Stubben 7, 2006 LØVENSTAD
Gnr 106, bnr 268 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selgere
Harald Radich Melby
Øivind Radich Melby
Lill-Ann Helene Radich

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 140 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 540,- (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
1965

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 170 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 205 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 71 kvm. Bad, Gang, 3 soverom, Kjellerstue
BRA-e: 11 kvm. Bod
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré, Bod, Gang, Kjøkken, Stue, Wc-rom, Soverom
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 17 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
Boligen går over to plan og har en innholdsrik og familievennlig planløsning med totalt fire soverom, romslig stue/spisestue, kjøkken, kjellerstue, vaskerom, bad og separat WC. I tillegg byr boligen på gode lagringsmuligheter med både innvendig bod, to utvendige boder samt krypeloft med adkomst via luke med nedfellbar stige i himlingen. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse, mens kjellerstuen har adkomst til en stor terrasse. I tillegg finnes en utebod i hagen. Eiendommen byr ellers på fine uteplasser som gir gode muligheter for avslapning, lek og sosiale sammenkomster i skjermede omgivelser.

1.etasje:
Boligens første etasje har en praktisk planløsning. Man ønskes velkommen inn i en romslig entré med adkomst til innvendige boder som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Videre kommer man til gang og trapperom som binder etasjen sammen på en naturlig måte. Boligens oppholdsrom består av en lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse som gir fine muligheter for avslapning og sosiale sammenkomster utendørs. Etasjen inneholder også et funksjonelt kjøkken, et soverom, praktisk vaskerom samt et separat toalettrom. Samlet sett fremstår etasjen som innholdsrik og godt tilrettelagt for en komfortabel hverdag.

Underetasje:
Etasjen byr på en praktisk og familievennlig planløsning med tre gode soverom samlet på samme plan. Dette gir fleksible bruksmuligheter enten man har behov for flere barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Etasjen inneholder også en hyggelig kjellerstue som fungerer som et naturlig ekstra oppholdsrom for hele familien, med god plass til TV-stue, lek eller hobbyaktiviteter. Fra kjellerstuen er det utgang til en stor terrasse som gir fine muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster. I tillegg har boligen to boder med adkomst fra utsiden, som gir gode lagringsmuligheter for sesongutstyr, verktøy og øvrige eiendeler. Samlet sett er underetasjen funksjonell og godt tilpasset familiens behov.

Det gjøres oppmerksom på at deler av hovedsoverommet ikke er godkjent for varig opphold. Terrassen er ikke tegnet inn på de godkjente byggetegningene. Se nærmere informasjon under punktet "Offentlige forhold - ferdigattest".

Standard
Enebolig over 2 etasjeplan med terrasse på begge plan. Enkel garasje og utebod i hagen. Boligen holder gjennomgående eldre standard, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger som følge av alder og tilstand - for å tilfredstille dagens krav til standard og utstyr. Det er gitt TG2 på flere punkter ved boligen. Fundamenter, terrasser/balkonger, piper og sanitær WC har fått TG3. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 12
TG2: 23
TG3: 4
TG IU: 3

_____
Tekniske rom:
Kjøkken - 1.etasje:
Kjøkken med innredning med profilerte eikefronter og flislagt vegg mellom benkeskap og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk til det fri gjennom yttervegg. Integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, keramisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap gir et helhetlig og funksjonelt uttrykk.

Vaskerom - 1.etasje:
Vaskerom med flislagt gulv på støpt betongkonstruksjon og flislagte vegger. Membranen er synlig ved dørterskelen. Rommet er utstyrt med servant samt opplegg for vaskemaskin, og har en praktisk utforming tilpasset daglige gjøremål.

WC:
Separat toalettrom utstyrt med servant og gulvstående klosett.

Bad - Underetasje:
Badet skal ifølge eiers representant være oppført/oppgradert rundt 2010, noe som samsvarer med fremlagt samsvarserklæring for de elektriske arbeidene. Badet har flislagt gulv på støpt betongkonstruksjon samt flislagte vegger. Innredningen består av badekar med dusjløsning, gulvstående toalett og bidé.

_____
Innvendige overflater:
Gulv:
Underetasje:
- Heldekkende teppe i soverommene og gangen.
- Parkett i kjellerstuen.
- Betong i utvendig bod.
1. etasje:
- Teppe i soverom. Orignale gulvbord i boden og entreen. Trestavs parkett i øvrige rom.

Vegger:
Underetasje:
- Panel og tapet.
1. etasje:
- Strietapet med finerte panelplater i stuen.
- Fliser og tapet i wc-rommet.
- Panel på soverommet, i entren og boden.
- Tapet og stråtapet forøvrig.

Himlingsoverflater:
Underetasje:
- Panel og plater i badet.
1. etasje:
- Sponplater i boden. Takessplater på kjøkkenet, entreen og wc.-rom.
- Panel i øvrige rom.

Himlingshøyder:
Underetasje:
- 2,38 m.
1. etasje:
- 2,39 m.

_____
Tekniske installasjoner:
- Inntak for vann ledningsnett innkasset i kjellerstuen, og til kjøkkenet og fordelerskap i kobber fra byggeåret.
-Avløpsrør og vannrør mellom boligen og kommunalt punkt fra byggeåret.
- Avløpsrør i støpejern internt i boligen og mot kommunalt punkt.
- Varmtvannsbereder på 28 liter, montert i boden, med

forsyning til 1. etasje.

Ventilasjon:
1. etasje:
- Ventilator i kjøkkeninnredningen med avtrekk gjennom ytterveggen. Oppdriftsventilasjon fra vaskerom og wc-rom. Friskluftsventil på yttervegg i soverommet og boden.
Underetasje:
- Oppdriftsventilasjon med ventil i badet. Friskluftsventil på yttervegg i kjellerstue. Friskluft via spalteventiler i vinduer i soverommene.
Loft:
- Ventilasjonsrør ført gjennom etasjeskiller og over yttertaket.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden i 1. etasje.
- Samsvarserklæring, datert 31.05.2011 er fremvist på følgende:
  - Byttet innmat i sikringsskap til jordsfeilautomater, montert overspenningsvern og ny hovedsikring.
  - Bad kjeller: Montert ny varmekabel, strøm til lys v speil og stikkontakt til VVB.
  - Byttet brytere og stikkontakter til 1. etg.
  - Montert nye stikkontakter i stuen, kjøkken, spisekrok og kontor.

Parkering
Boligen har en enkel garasje på tomten, og det er også gode muligheter for biloppstilling på egen tomt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1965, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Saltak i trekonstruksjon. Konstruksjonen er bygget i prefabrikkerte takstoler, da det opprinnelig var flatt tak. Yttertaket er tekket med asfaltshingel. Takstige for feier er montert. På grunn av takvinkel og ru overflate på yttertaket, er det vurdert dithen at snøfangere ikke er påkrevet. Takrenner og nedløpsrør i metall. Eventuell drenering fra byggeåret. Utvendig støpt trapp til hovedinngang. Trappen er belagt med bruddskifer. Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Etasjeskiller i trebjelkelag. Lecapipe i elementer med pusset og malte overflater. Feieluke i underetasjen. Pipen har helbeslag over yttertaket.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1978 og 79 i hovedsoverom og stue.
- Vinduer med termopanglass i kjellerstuen og soverom i 1. etasje.
- Doble vinduer og vinduer med enkle blyglass forøvrig.
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1978 og 19 i stuen og hovedsoverommet.
- Terrassedør med termopanglass i kjellerstue.
- Eldre ytterdør i entreen. Utvendig boddør fra byggeåret.

Terrasser/balkonger:
- Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen.
- Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.
- Terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra kjellerstue og bakkeplan.
- Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.
- Fundamentene er montert på en stablesteinsmur i forkant av terrassen.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje):
- Rom i kjeller/underetasje har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng i trappegang, soverom og ekstern bod.
- Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren i disse rommene.
- Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
- Rom under terreng i badet er foret ut kledd med plater og fliser.

Garasje:
- Enkel garasje i trekonstruksjon.
- Vippeport i metall. Yttervegger i trekontruksjon, kledd utvendig med malt trepanel.
- Pulttak i trekonstruksjon, tekket med papp.

Utebod:
- Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert.

_____
Tilstandsvurdering - TG3:
Fundamenter:
Det var vært vesentlig sig i fundamenteringen. Mest har det seget i ytre hjørne retning garasjen, hvor det på kjellergulvet er ca. 55 mm høydeforskjell på gulvet i hovedsoverommet. Årsaken er svak fundamentering, som ikke var beregnet for husbygging. Konsekvensen av forholdet er at bygningen har blitt skjev i denne ytre delen, som er merkbart ved normal bruk innvendig. I tillegg har grunnmuren i overgang tilbygg og opprinnelig bygg sprukket. Sprekkene er synlig utvendig, og er fremvist ved bilder på begge sider av boligen. Det er en synlig sprekk i overgangen på parkettgulvet i stuen.

Terrasser/balkonger:
Terrassen har vesentlig skjevhet, i form av synlig nedbøying på midtre del. Det har vært noe utglidning av selve stablesteimuren. Muren er lagt med relativt små

stein, som medfører at den er noe ustabil som fundament. Det er risiko for at stablesteinsmuren kan gli noe mer ut, og at terrassen blir skjevere.

Piper:
Det er en sprekk i pipen over peisen i 1. etasje. Utvendig: Det er observert fuktmerker i treverket på loftet rundt pipegjennomføringen. Sprekken har sannsynligvis kommet av noe setninger i bygget, men dette er ikke verifisert. Utvendig: Årsaken til merkene er at beslaget rundt pipen utvendig ikke er tett. Det er ikke kjent om merkene er fra før pipebeslaget ble montert. Sprekken kan bli større om det er bevegelse i bygget. Dersom sprekken er i nærheten av innvendig pipeløp, kan det på sikt oppstå røyklekkasjer. Utvendig: Konsekvensen av forholdet er at fuktigheten kan utvikle seg videre, og kan på sikt medføre råte i treverket rundt pipen.

WC-rom - Sanitærutstyr WC:
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG 3 er gitt på grunn av lekkasje i klosettet, og vann renner fra sisternen og ned i toalettskålen. Utettheter i klosettet. Lekkasje i klosettet medfører høyt vannforbruk.

_____
Tilstandsvurdering - TG2:
Drenering:
Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasje hvor betong var eksponert. Det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Drenering - Terrengforhold rundt bygningen:
I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.

Yttervegger:
Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Sprekken i grunnmuren i forbindelse med setninger er vurdert under punktet fundamentering.

Ytterveger - Utvendig kledning:
Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. I henhold til gjeldende rettspraksis skal vegger uten lufting bak kledningen vurderes til TG 2, og risiko rundt dette skal opplyses. Tg 2 er også gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på enkelte panelbord.

Takkonstruksjon - Taktekking:
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-35 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 2535 år. Taktekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Tekkingen er på et tidspunkt lagt nytt, men det er ikke kjent nøyaktig når dette ble gjort, og er derfor heller ikke lagt inn som en konkret opplysning i rapporten.

Takkonstruksjon - Takrenner og beslag på yttertaket:
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Vinduer og ytterdører - Vinduer:
Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Vinduer og ytterdører - Ytterdører:
Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Terrasser/balkonger:
Selve fundamentene er noe skjeve. Det er noe for store åpninger mellom rekkverks bord. Normal slitasje på terrassebordene med noe sprekkdannelser.

Utvendige trapper:
Tg 2 er gitt på grunn av noen delvis løsnede fliser og noen fuger som har løsnet/falt av. Trappen bør vedlikeholdes.

Gulv på grunn:
Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje):
Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med plater og fliser, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer (kun fliser direkte på muren uten plater).

Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 60 mm på hele lengden i stuen og 11 mm på 2 meter i kjøkkenet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Forhold rundt setninger i stuen er beskrevet under eget punkt, som også inkluderer disse skjevheten.

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc) - Vann- og avløpsrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør og avløpsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc)
- Ventilasjon:
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Loft: Ventilasonsrørene eksponert på loftet skal være isolert.

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc)
- Varmtvannsbereder:
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

Bad - Gulvkonstruksjon i bad:
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 12-13 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Bad - Vegger i bad:
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 12-13 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Bad - Sanitærutstyr bad:
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Gulvoverflater:
Overflatene har vesentlig slitasje.

Kjøkkeninnredning:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.

Innvendige dører:
Dørene er eldre og har bruksslitasje.

Støttemur:
Det er noe sprekkdannelse på et par punkter. Det må påregnes at slike murer må vedlikeholdes, og holdes under oppsyn gjennom årene.

_____
Tilstandsvurdering - Ikke vurdert (TG:IU):
Grunnforhold:
Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Hulltaking bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Hulltaking vaskerom:
Hulltaking er ikke uført da rommet ikke har vært eksponert for vann.

_____
Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fryser
- Microbølgeovn
- Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie
Eiendommen har ingen utleieenhet. Eiendommen kan i sin helhet leies ut, dersom det tilfredsstiller krav til varig opphold.

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

Elektriske varmekabler på badet og vaskerommet. Luft til luft varmepumpe i stuer i begge etasjer. Utedelen er montert ved terrassen i
underetasjen. Varmepumpene er av noe eldre dato.

Ildsted underetasje:
Vedkamin i kjellerstuen. Kobberplate på gulvet foran kaminen.

Ildsted 1. etasje:
Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører i stuen. Stenplate på gulvet foran peisen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke oversikt over løpende kostnader.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 357,-pr. 2026

Årsprognose for kommunale avgifter 2026 er kr. 23 357,35,-.

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

Andre utgifter
Selger har ikke bebodd eiendommen og har dermed ikke oversikt over faste løpende kostnader.
Kjøper må regne med faste løpende kostnader som for eksempel:
- Strøm.
- Bygningsforsikring.
- Innboforsikring.
- Festeavgift.
- Internett: Boligen er i dag tilknyttet Global Connect Fiber ca. kr. 700,- i mnd. Pris avhenger av ønsker hastighet.
- Alarm. Boligen er ikke tilknyttet alarm p.t.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 991 472,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 965 887,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 949 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er OPPEGAARDS ARVINGER AS.

Festetiden er 99 år regnet fra 01.01.1961. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 2 064,- per år.
Det er avtalt rett til regulering ved eierskifte. Ny avgift er i følge bortfester oppført til kroner 16 004,-.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 15 år. Sist regulert i 2025, neste regulering er i 2040.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4). Bortfester opplyser om at det vil bli gjort et engangsløft nå i 2026.

Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Det er rett til innløsning av tomten ifølge festekontrakten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Stubben 7 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Løvenstad i Rælingen kommune - et etablert boligområde kjent for sine grønne omgivelser, rolige nabolag og gode oppvekstvilkår. Her bor man med nærhet til både marka, daglige servicetilbud, kollektivtransport og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter, samtidig som det er kort vei til Oslo og omkringliggende byområder. Området byr på en fin kombinasjon av naturnære omgivelser og praktisk hverdagslogistikk, noe som gjør beliggenheten attraktiv for både barnefamilier, pendlere og andre som ønsker en rolig, men sentral tilværelse.

Aktivitet og fritid:
Området rundt Stubben 7 byr på gode muligheter for en aktiv og variert fritid for både store og små. I nærområdet finner man flotte tur- og rekreasjonsområder med skogsstier, lysløyper og marka lett tilgjengelig året rundt. Dette gir gode forhold for jogging, sykkelturer, skigåing og hyggelige søndagsturer i naturskjønne omgivelser. For barnefamilier finnes det flere lekeplasser, idrettsanlegg og organiserte fritidstilbud i området, med gode muligheter for aktiviteter innen blant annet fotball, håndball, ski og andre idretter. Det er også kort vei til treningssentre, kulturtilbud og servicetilbud som gjør hverdagen både enkel og innholdsrik. Nærliggende badevann og friluftsområder gir fine muligheter for sommeraktiviteter, mens marka byr på flotte ski- og turmuligheter vinterstid. Beliggenheten passer derfor godt for deg som ønsker en aktiv livsstil kombinert med rolige og familievennlige omgivelser.

Servicetilbud:
Boligen har nærhet til et godt utvalg av servicetilbud som gjør hverdagen både enkel og praktisk. I området finner man dagligvarebutikker, kjøpesentre, apotek, caféer og øvrige handels- og servicetilbud innen kort avstand. Løvenstad senter og nærliggende handelsområder dekker de fleste daglige behov, samtidig som større kjøpesentre og servicetilbud på Strømmen og Lillestrøm ligger en kort kjøretur unna.
Det er også gode tilbud innen helse- og velferdstjenester i nærområdet, samt kort vei til skoler, barnehager og ulike offentlige tjenester. Området har et godt kollektivtilbud med bussforbindelser til blant annet Oslo, Lillestrøm og omkringliggende områder, noe som gjør pendlerhverdagen enkel og effektiv. Kombinasjonen av nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder gjør Stubben 7 til et attraktivt sted å bo for både familier, pendlere og andre som ønsker en praktisk og komfortabel hverdag.

Skoler og barnehager:
Området rundt Stubben 7 har et godt og trygt tilbud av både skoler og barnehager, noe som gjør det særlig attraktivt for barnefamilier. Det finnes flere barnehager i kort avstand, med varierte pedagogiske tilbud og gode uteområder som legger til rette for trygg og aktiv hverdag for de minste. For skolebarn er det gang- og sykkelavstand til både barne- og ungdomsskole, og skolene i Rælingen kommune er kjent for et godt læringsmiljø og fokus på trivsel og inkludering. Det er også gode muligheter for SFO-tilbud og fritidsaktiviteter i tilknytning til skolen, noe som bidrar til en praktisk og helhetlig hverdag for familier i området.

Offentlig kommunikasjon:
Området rundt Stubben 7 har gode muligheter for offentlig kommunikasjon, noe som gjør det enkelt å komme seg til både nærliggende byer og Oslo sentrum. Det er et godt utbygd busstilbud i området med hyppige avganger, som gir enkel forbindelse til blant annet Lillestrøm, Strømmen og Oslo. Kollektivtilbudet driftes av Ruter, og gir effektive reiseruter både i rushtid og ellers på dagen. Fra nærliggende knutepunkter er det også gode togforbindelser videre mot Oslo S og øvrige deler av regionen, noe som gjør området velegnet for pendlere. Samlet sett gir dette et fleksibelt og tilgjengelig kollektivtilbud som dekker de fleste behov i hverdagen, enten man skal på jobb, skole eller til fritidsaktiviteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en brukstillatelse av bad og kjellerstue, datert 19.06.1969.
Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 20.10.1976.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg og ombygg av tak på våningshus, datert 27.09.1979. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Resterende arbeid i entreen.

Utover dette foreligger det verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres 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.

Gjøres oppmerksom på følgende avvik fra byggetegninger:
1.etasje:
- Den innvendige boden besto opprinnelig av to separate boder. Veggen mellom disse er fjernet, og bodene er i dag slått sammen til én romslig innvendig bod.
Underetasje:
- Hovedsoverommet består i dag av et større sammenhengende rom. I henhold til opprinnelige tegninger var deler av arealet disponert som omkledningsrom, adskilt fra soverommet med en vegg. Denne veggen er senere fjernet slik at rommene er slått sammen. Omkledningsrommet er ikke godkjent for varig opphold. Som følge av den endrede romløsningen inngår

derfor areal som opprinnelig ikke var godkjent for varig opphold i dagens soverom, deler av soverommet er dermed ikke godkjent for varig opphold.
- Boden i underetasjen var opprinnelig tegnet inn med adkomst fra underetasjen, men denne er senere endret til adkomst fra 1.etasje.
- Terrassen fra kjellerstuen er ikke tegnet inn på de godkjente tegningene. Terrasse er ikke søknadspliktig dersom den er under 0,5 meter over bakken, eller inntil 1 meter høy og maks 4 meter fra husveggen, forutsatt at den ligger minst 1 meter fra nabogrensen og er i tråd med kommunens arealplaner.

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 vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 247
Navn Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.02.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 949 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 012
Navn Løvenstad Reguleringsplan
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.12.1961

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

3224/106/268:
20.01.1970 - Dokumentnr: 100423 - Festekontrakt - vilkår
Det er tinglyst en festekontrakt som gjelder tomten. Festet ble opprinnelig etablert mellom A/S Rælingen Tomteselskap og den daværende festeren, med en festetid på 99 år regnet fra 1. januar 1961.
De viktigste bestemmelsene i kontrakten kan oppsummeres slik:
- Tomten er festet grunn, og festeavgiften kan reguleres opp eller ned med utgangspunkt i rentenivå og verdien av tilsvarende ubebygde arealer. Regulering kan kreves hvert 15. år.
- Ved festetidens utløp har bortfester ingen plikt til å innløse bygninger eller andre tiltak som er oppført på tomten. Bortfester kan overta bebyggelsen etter takst, eller festeren kan gis anledning til å kjøpe eller feste tomten videre for en ny periode.
- Tomten kan kun benyttes til boligformål. Næringsvirksomhet krever særskilt skriftlig tillatelse fra bygningsmyndighetene.
- Det er gitt rett til å føre vann-, avløps- og overvannsledninger over tilstøtende tomter i området i samsvar med godkjente planer.
- Festeren har ansvar for skatter, avgifter og offentlige gebyrer som påhviler den festede tomten.
- Ved eventuell offentlig grunnavståelse til vei, bane, kraftlinjer eller lignende gjelder særskilte regler for erstatning og reduksjon av festeavgift.

Festekontrakten er av eldre dato og inneholder flere bestemmelser som var vanlige ved etableringen av Løvenstadfeltet. Kontrakten regulerer blant annet bruk av tomten, festeavgift, rettigheter knyttet til teknisk infrastruktur og forholdet mellom fester og bortfester ved festetidens utløp. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med dokumentet i sin helhet. Festekontrakten kan ikke sies opp så lenge den er pantsatt.

03.03.1970 - Dokumentnr: 101165 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelsene gjelder avstanden mellom d.e. og bnr. 267

21.06.1976 - Dokumentnr: 103452 - Erklæring/avtale
Det foreligger en tinglyst erklæring datert 21.06.1976 som gjelder en garasje på eiendommen. I henhold til erklæringen plikter eier å fjerne garasjen uten kostnad for kommunen dersom dette blir nødvendig som følge av fremtidige trafikkforhold eller offentlige vedtak. Erklæringen er tinglyst som heftelse på eiendommen og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

24.01.1994 - Dokumentnr: 1289 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2015 - Dokumentnr: 501986 - Urådighet
Undertegnede hjemmelsinnehavere av nedenfor opplistede eiendommer i Rælingen kommune erklærer med dette at eiendommene ikke kan selges, pantsettes eller på annen måte beheftes ved avtale uten samtykke fra Oppegaards Arvinger AS, org. nr. 913 830 261.

01.12.1969 - Dokumentnr: 106340 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:106 Bnr:192

01.01.2020 - Dokumentnr: 1416336 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:268

01.01.2024 - Dokumentnr: 139685 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:268

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. Eiendommen blir ikke ytterligere vasket før overtagelse.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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.

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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- (inkl. 2 x visninger)

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 132 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

Megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stubben 7

Nabolaget Per Oppegaards veg - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ... 320 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 2.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3.6 km

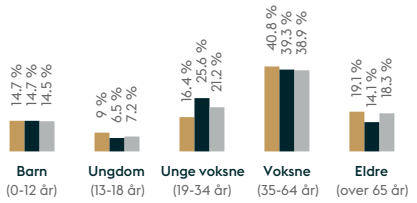
Offentlig transport

Skytilveien Linje 310	2 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	9 min 0.8 km
Løvlia barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Østre Strøm Fus barnehage (1-5... 80 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Per Oppegaards veg	687	269
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Løkkeveien ballfelt	5 min
Løvenstad skole	9 min
Fresh Fitness Strømmen	19 min
SATS Lillestrøm	6 min

«Fredelig, med nærhet til det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Stubben 7, 2006 Løvenstad

Befaringsdato:	Tirsdag 12. mai 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 3. juni 2026
Referanse:	13428

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo



Bjørn Fosser

Oppsummering avvik

Teknisk rapport

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat		TG 3
Fundamenter Utvendige bygningsdeler	Det var vært vesentlig sig i fundamenteringen. Mest har det seget i ytre hjørne retning garasjen, hvor det på kjellergulvet er ca. 55 mm høydeforskjell på gulvet i hovedsoverommet.	FRA TIL	kr. 300 000,- kr. 700 000,-	Side 13
Terrasser/balkonger Utvendige bygningsdeler	Terrassen har vesentlig skjevhet, i form av synlig nedbøying på midtre del.	FRA TIL	kr. 50 000,- kr. 150 000,-	Side 19
Piper Innvendige hovedkonstruksjoner	Det er en sprekk i pipen over peisen i 1. etasje. Utvendig: Det er observert fuktmerker i treverket på loftet rundt pipegjennomføringen.	FRA TIL	kr. 20 000,- kr. 40 000,-	Side 22
Sanitærutstyr WC Andre rom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG 3 er gitt på grunn av lekkasje i klosettet, og vann renner fra sisternen og ned i toalettskålen.	FRA TIL	kr. 5 000,- kr. 15 000,-	Side 31

Totalt kostnadsestimat: 375 000kr - 905 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering Utvendige bygningsdeler	Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasje hvor betong var eksponert. Det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.	Side 14
Terrengforhold rundt bygningen Utvendige bygningsdeler	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.	Side 14
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Sprekken i grunnmuren i forbindelse med setninger er vurdert under punktet fundamentering.	Side 15
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. I henhold til gjeldende rettspraksis skal vegger uten lufting bak kledningen vurderes til TG 2, og risiko rundt dette skal opplyses. Tg 2 er også gitt på grunn av normal slitasje og ...	Side 15
Taktekking Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-35 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-35 år. Taktekkingen har derfor oppnådd mer enn halvp...	Side 16

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 17
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Terrasser/balkonger Utvendige bygningsdeler	Selve fundamentene er noe skjeve. Det er noe for store åpninger mellom rekkverks bord. Normal slitasje på terrassebordene med noe sprekkdannelser.	Side 18
Utvendige trapper Utvendige bygningsdeler	Tg 2 er gitt på grunn av noen delvis løsnede fliser og noen fuger som har løsnet/falt av. Trappen bør vedlikeholdes.	Side 19
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.	Side 20
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) Innvendige hovedkonstruksjoner	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med plater og fliser, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon ...	Side 20
Etasjeskiller Innvendige hovedkonstruksjoner	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 60 mm på hele lengden i stuen og 11 mm på 2 meter i kjøkkenet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele g...	Side 21
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør og avløpsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteg...	Side 24
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er sat...	Side 25
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 26
Gulvkonstruksjon i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 12-13 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 27
Vegger i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 12-13 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 27

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Sanitærutstyr bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 28
Gulvoverflater Bygningsdeler generelt	Overflatene har vesentlig slitasje.	Side 29
Kjøkkeninnredning Bygningsdeler generelt	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 30
Innvendige dører Bygningsdeler generelt	Dørene er eldre og har bruksslitasje.	Side 30
Støttemur Tekniske forhold på tomten	Det er noe sprekkdannelse på et par punkter. Det må påregnes at slike murer må vedlikeholdes, og holdes under oppsyn gjennom årene.	Side 31

Konklusjon

Enebolig over 2 etasjeplan med terrasse på begge plan.

Enkel garasje og utebod i hagen.

Boligen holder gjennomgående eldre standard, og kostnader til vedlikehold og oppgraderinger bør påregnes.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1965, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Harald Melby å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer - Teknisk rapport

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	71	11		30	
1. etasje	99			17	
Sum	**170**	**11**	**0**	**47**	**0**
Sum BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, Gang, 3 soverom, Kjellerstue	Bod	
1. etasje	Bod, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Wc-rom, Soverom		

Arealer - Garasje

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		17			
Sum	**0**	**17**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom	

Arealer - Utebod

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		7			
Sum	**0**	**7**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Harald Melby
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Tilstede:	Bjørn Fosser Harald Melby

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3224 Gnr: 106 Bnr: 268
Tomteareal:	949.4 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Agnes Radich (død)
Eierform:	Eiet

Teknisk rapport

Utvendige bygningsdeler Teknisk rapport

Grunnforhold TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse:	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Fundamenter TG 3

Beskrivelse:	Fundamentering for ytre del av soverom i underetasje og stue i 1. etasje. Dette er et tilbygg som i følge eiers representant ble bygget på en opprinnelig betongplatting/markterrasse. Ytre del av tilbygget som innbefatter i hovedsak huset gavlvegg og ca. 2 meter inn i rommene.
Vurdering:	Det var vært vesentlig sig i fundamenteringen. Mest har det seget i ytre hjørne retning garasjen, hvor det på kjellergulvet er ca. 55 mm høydeforskjell på gulvet i hovedsoverommet.
Årsak:	Årsaken er svak fundamentering, som ikke var beregnet for husbygging.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at bygningen har blitt skjev i denne ytre delen, som er merkbart ved normal bruk innvendig. I tillegg har grunnmuren i overgang tilbygg og opprinnelig bygg sprukket. Sprekkene er synlig utvendig, og er fremvist ved bilder på begge sider av boligen. Det er en synlig sprekk i overgangen på parkettgulvet i stuen.
Utbedring/Tiltak:	Det må graves opp rundt denne delen av boligen. Grunnmuren/betongplater må deretter heves til riktig nivå og det må graves under fundamenteringen, for å gjøre nytt grunnarbeid i underkant av huset. Det må i tillegg gjøres arbeider hvor grunnmur, parkett, etc har sprukket og utbedre evt. andre avvik som skjevhetene har forårsaket. Bildene viser her side av grunnmuren utvendig på tilbygget del og hoveddel.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 700 000,-





Drenering

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Eventuell drenering fra byggeåret.
Vurdering:	Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasje hvor betong var eksponert. Det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Konsekvens:	Eldre drenering gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i konstruksjonene.

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen*

TG 2

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Utvendig terreng rundt boligen er bestående av plenareal og opparbeidet tomt.
Vurdering:	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.
Årsak:	Terrenget har sannsynligvis vært likt siden byggeåret, og den gangen ble det ikke prosjektert korrekt fall fra bygningen.
Konsekvens:	Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, som kan føre til fuktproblematikk, sett i sammenheng med drenering.

Yttervegger

TG 2

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll. Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon. Grunnmur i støpt betong.
Vurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Sprekken i grunnmuren i forbindelse med setninger er vurdert under punktet fundamentering.
Konsekvens:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt/beiset trepanel. Musestoppere er montert i form av lusinger mellom overliggere, som var vanlig byggeskikk da panalet ble montert.
Vurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. I henhold til gjeldende rettspraksis skal vegger uten lufting bak kledningen vurderes til TG 2, og risiko rundt dette skal opplyses. Tg 2 er også gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på enkelte panelbord.
Konsekvens:	Manglende lufting kan medføre risiko for kondens og kan i medføre forkortet levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk.

Takkonstruksjon

TG 1

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Konstruksjonen er bygget i prefabrikkerte takstoler, da det opprinnelig var flatt tak. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling. Konstruksjonen har lufting i gesimser.
Vurdering:	Det ble ikke observert fuktmerker på undertaket, som kunne gi indikasjoner på lekkasjer. Det er isolering fra byggeåret, som har vesentlig lavere effekt enn hvordan dette gjøres i dag. Dersom loftet etterisoleres er det svært viktig å påse at det er korrekt dampsperre på undersiden, for å unngå kondensproblematikk på loftet.



Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med asfaltshingel.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-35 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-35 år. Taktekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Tekkingen er på et tidspunkt lagt nytt, men det er ikke kjent nøyaktig når dette ble gjort, og er derfor heller ikke lagt inn som en konkret opplysning i rapporten.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Delvis

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket* TG 1

Beskrivelse:	Takstige for feier er montert. På grunn av takvinkel og ru overflate på yttertaket, er det vurdert dithen at snøfangere ikke er påkrevet.

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens:	Eldre takrenner kan begynne å lekke i skjøter, ruste hull, nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene, etc.. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1978 og 79 i hovedsoverom og stue. Vinduer med termopanglass i kjellerstuen og soverom i 1. etasje. Doble vinduer og vinduer med enkle blyglass forøvrig.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1978 og 19 i stuen og hovedsoverommet. Terrassedør med termopanglass i kjellerstue. Eldre ytterdør i entreen. Utvendig boddør fra byggeåret.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger

TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.
Vurdering:	Selve fundamentene er noe skjeve. Det er noe for store åpninger mellom rekkverks bord. Normal slitasje på terrassebordene med noe sprekkdannelser.
Årsak:	Noe setninger i grunnen gjennom årene.
Konsekvens:	Ved skjeve fundamenter, kan det oppstå større skjevheter i terrassen på sikt. Dette blir forsterket om det blir mer setninger i bygningen mot denne terrassen.

Antall kvadratmeter
17

Terrasser/balkonger

TG 3

Beskrivelse:	Terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra kjellerstue og bakkeplan. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre. Fundamentene er montert på en stablesteinsmur i forkant av terrassen.
Vurdering:	Terrassen har vesentlig skjevhet, i form av synlig nedbøying på midtre del.
Årsak:	Det har vært noe utglidning av selve stablesteimuren. Muren er lagt med relativt små stein, som medfører at den er noe ustabil som fundament.
Konsekvens:	Det er risiko for at stablesteinsmuren kan gli noe mer ut, og at terrassen blir skjevere.
Utbedring/Tiltak:	Det anbefales at det etableres solide fundamenter på de punkter som har sviktet under terrassen. Deler av muren bør fjernes, og det etableres solide fundamenter i Lecablokker, eller lignende slik at det blir et trygt fundament.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 150 000,-

Antall kvadratmeter
30



Utvendige trapper

TG 2

Beskrivelse:	Utvendig støpt trapp til hovedinngang. Trappen er belagt med bruddskifer.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av noen delvis løsnede fliser og noen fuger som har løsnet/falt av. Trappen bør vedlikeholdes.

Innvendige hovedkonstruksjoner — Teknisk rapport

Gulv på grunn

TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.
Konsekvens:	Støpt betong har kapillært oppsug. Dersom det er eller i fremtiden blir fuktighet under boligen, kan dette trekke opp i betongen, og videre opp i de materialene gulvene innvendig er belagt med. Organisk materiale direkte på betonggulvet kan derfor medføre fuktproblematikk og dårlig inneklima.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 2

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Rom i kjeller/underetasje har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng i trappegang, soverom og ekstern bod. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren i disse rommene. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. Rom under terreng i badet er foret ut kledd med plater og fliser.
Vurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med plater og fliser, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer (kun fliser direkte på muren uten plater)
Konsekvens:	Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 60 mm på hele lengden i stuen og 11 mm på 2 meter i kjøkkenet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Forhold rundt setninger i stuen er beskrevet under eget punkt, som også inkluderer disse skjevheten.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Etasjeskiller

TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Alle soverom og kjellerstuen.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. Dette gjelder ikke for ytre tilbygget del av soverommene, men det er beskrevet under eget punkt.

Piper

TG 3

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Lecapipe i elementer med pusset og malte overflater. Feieluke i underetasjen. Pipen har helbeslag over yttertaket.
Vurdering:	Det er en sprekk i pipen over peisen i 1. etasje. Utvendig: Det er observert fuktmerker i treverket på loftet rundt pipegjennomføringen.
Årsak:	Sprekken har sannsynligvis kommet av noe setninger i bygget, men dette er ikke verifisert. Utvendig: Årsaken til merkene er at beslaget rundt pipen utvendig ikke er tett. Det er ikke kjent om merkene er fra før pipebeslaget ble montert.
Konsekvens:	Sprekken kan bli større om det er bevegelse i bygget. Dersom sprekken er i nærheten av innvendig pipeløp, kan det på sikt oppstå røyklekkasjer. Utvendig: Konsekvensen av forholdet er at fuktigheten kan utvikle seg videre, og kan på sikt medføre råte i treverket rundt pipen.
Utbedring/Tiltak:	Sprekken bør utbedres av murer. Utvendig: Det anbefales å skifte ut utvendig pipebeslag.
Kostnadsestimat:	kr. 20 000,- til kr. 40 000,-



Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: Vedkamin i kjellerstuen. Kobberplate på gulvet foran kaminen. 1. etasje: Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører i stuen. Stenplate på gulvet foran peisen.

Tekniske anlegg — Teknisk rapport

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden i 1. etasje. Luft til luft varmepumpe i stuer i begge etasjer. Utedelen er montert ved terrassen i underetasjen. Varmepumpene er av noe eldre dato. Samsvarserklæring, datert 31.05.2011 er fremvist på følgende: Byttet innmat i sikringsskap til jordsfeilautomater, montert overspenningsvern og ny hovedsikring. Bad kjeller: Montert ny varmekabel, strøm til lys v speil og stikkontakt til VVB. Byttet brytere og stikkontakter til 1. etg. Montert nye stikkontakter i stuen, kjøkken, spisekrok og kontor. Elektriske varmekabler i badet og vaskerommet.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg, og spesielt når rekvirenten ikke har detaljkjennskap til dette.

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Elektriske anlegg - *Sikringsskap*





VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc)

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc) - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Inntak for vann ledningsnett innkasset i kjellerstuen, og til kjøkkenet og fordelerskap i kobber fra byggeåret. Avløpsrør og vannrør mellom boligen og kommunalt punkt fra byggeåret. Avløpsrør i støpejern internt i boligen og mot kommunalt punkt.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør og avløpsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
Konsekvens:	Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for rørbrudd, som kan gi vannskader.

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc) - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i vaskerom, bad og wc-rom. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i badet og vaskerommet. Dette røropplegget er skiftet i forbindelse med rehabilitering av badet og vaskerommet.

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc) - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	1. etasje: Ventilator i kjøkkeninnredningen med avtrekk gjennom ytterveggen. Oppdriftsventilasjon fra vaskerom og wc-rom. Friskluftsventil på yttervegg i soverommet og boden. Underetasje: Oppdriftsventilasjon med ventil i badet. Friskluftsventil på yttervegg i kjellerstue. Friskluft via spalteventiler i vinduer i soverommene. Loft: Ventilasjonsrør ført gjennom etasjeskiller og over yttertaket.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Loft: Ventilasonsrørene eksponert på loftet skal være isolert.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Loft: Rør som ikke er isolert på kalde loft, medfører risiko for kondens og fuktighet som kan renne ned i etasjeskiller å forårsake fuktskade.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc) - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	1. etasje: Varmtvannsbereder på 28 liter, montert i boden, med forsyning til 1. etasje.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Nei

Produksjonsår for berederen
2000

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc) - *Varmtvannsbereder* TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 194 Liter, montert i badet.

Produksjonsår for berederen
2010

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

Våtrom Teknisk rapport

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Bad - *Helhetsvurdering bad*

Beskrivelse:	Badet er fra ca. 2010 i følge eiers representant. Dette samsvarer med samsvarserklæringen for elektriske arbeider i badet.

Bad - *Gulvkonstruksjon i bad* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 12-13 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i bad* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 12-13 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Takessplater

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj i badekar, gulvstående klosett og bidet.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Vaskerom - *Gulvkonstruksjon i vaskerom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Membranen er synlig ved terskel.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet?
Ja

Er det synlig membran i sluket?
Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke.

Hva slags materiale er sluket laget av?
Plast

Vaskerom - *Vegger i vaskerom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagte overflater.

Vaskerom - *Sanitærutstyr vaskerom* TG 1

Beskrivelse:	Servant og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom - *Hulltaking vaskerom* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke uført da rommet ikke har vært eksponert for vann.

Bygningsdeler generelt — Teknisk rapport

Gulvoverflater TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Heldekkende teppe i soverommene og gangen. Parkett i kjellerstuen. Betong i utvendig bod. 1. etasje: Teppe i soverom. Orignale gulvbord i boden og entreen. Trestavs parkett i øvrige rom.
Vurdering:	Overflatene har vesentlig slitasje.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: Panel og tapet. 1. etasje: Strietapet med finerte panelplater i stuen. Fliser og tapet i wc-rommet. Panel på soverommet, i entren og boden. Tapet og stråtapet forøvrig.
Vurdering:	Overflatene har generell aldring og slitasje.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:

Underetasje:
Panel og plater i badet.

1. etasje:
Sponplater i boden. Takessplater på kjøkkenet, entreen og wc.-rom.
Panel i øvrige rom.

Himlingshøyder:
Underetasje:
2,38 m.
1. etasje:
2,39 m.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for spesielle konsekvenser av forholdet.

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Dør med glassfelt til stue i begge etasjer. Foldedør mellom stuen og kjøkkenet. Eldre finerte innvendige dører.
Vurdering:	Dørene er eldre og har bruksslitasje.

Andre rom

Teknisk rapport

WC-rom

WC-rom - *Sanitærutstyr WC* TG 3

Beskrivelse:	Servant og klosett.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG 3 er gitt på grunn av lekkasje i klosettet, og vann renner fra sisternen og ned i toalettskålen.
Årsak:	Utettheter i klosettet.
Konsekvens:	Lekkasje i klosettet medfører høyt vannforbruk.
Utbedring/Tiltak:	Klosettet bør skiftes.
Kostnadsestimat:	kr. 5 000,- til kr. 15 000,-

Tekniske forhold på tomten — Teknisk rapport

Støttemur TG 2

Beskrivelse:	Støttemur i stablestein mot naboeiendom.
Vurdering:	Det er noe sprekkdannelse på et par punkter. Det må påregnes at slike murer må vedlikeholdes, og holdes under oppsyn gjennom årene.
Årsak:	Årsaken er normalt noe jordtrykk fra oversiden.
Konsekvens:	Dersom slike murer ikke vedlikeholdes, eller begynnende utglidninger ikke utbedres, blir det risiko for at forholdet utvikler seg videre.

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Teknisk rapport

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Det var tidligere parafin/oljefyring på kaminen i kjelleren. Det er nedgravet utvendig tank i hagen. Tilstanden rundt denne tanken er ikke kjent, og derfor ikke tilstandsvurdert. Dersom tanken ikke er renset, må det påregnes få få et selskap til å utføre dette. Avehengig av type tank, kan det komme pålegg om å fjerne tanken. Disse forholdene er ikke kjent for undertegnede eller arvingene.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel": Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge boets representant er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling. Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke kjent om radonmåling er utført. Det anbefales å foreta måling i alle boliger, og er et krav dersom hele eller en del av boligen skal benyttes til utleie.

Garasje

Garasje

Garasje

Opplysninger om garasjen

Beskrivelse:	Enkel garasje i trekonstruksjon. Vippeport i metall. Yttervegger i trekontruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med papp.
Vurdering:	Garasjen bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep, og kostnader til oppussing bør påregnes. Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Utebod

Utebod

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Utebod i enkel trekonstruksjon.
Vurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring		Boets egenerklæring er mottatt	
Boets bestyrer		Boets representant var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

TSR
Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon (destruktive inngrep), med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning.

Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Harald Radich Melby	9578-5995-4-114836	2026-06-05 01:11:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0275/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stubben 7, 2006 LØVENSTAD

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Harald Radich Melby

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Agnes Radich

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Agnes Radich

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: 1790357
Forsikret i: JBF

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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: 14-0275/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Harald Radich Melby	**2026-06-05**

Identifikasjon

Harald Radich Melby

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

enova

Energiattest



Adresse **Stubben 7, 2006 LØVENSTAD**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306842**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150462398**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **268**
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 **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **181,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **234,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **273,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 555 kWh**



Stubben 7, 2006 LØVENSTAD

Detaljering

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

Stubben 7, 2006 LØVENSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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

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	STUBBEN 7	Beregnet areal	949.4
Etablert dato	01.12.1969	Historisk oppgitt areal	949,4
Oppdatert dato	13.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	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	106/268
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	106/268
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.06.2018 04.06.2018			106/267, 106/268, 106/271
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	31.05.2018 31.05.2018	3/2003 1421		0228-106/185/17, 106/2/601, 106/7, 106/7/8/1, 106/185, 106/185/19, 106/185/20, 106/185/21, 106/185/22, 106/185/46, 106/185/47, 106/262, 106/267, 106/268, 106/272, 106/276, 106/280, 106/284, 106/714
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.05.2011 19.05.2011			106/268, 106/271, 106/272, 106/276, 106/714
Kartforretning Kartforretning	14.04.1993	1957		106/268 (949,4)
Skylddeling Skylddeling	01.12.1969			106/192 (-996,9), 106/268 (996,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646493.29	613032.86	0	Ja	949.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RADICH AGNES F260533*****	Fester (F) 1/1		Død (D)
OPPEGAARD PEDER JØLSEN F111254*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	FURUKOLLVEGEN 12 2005 RÆLINGEN	Bosatt (B)
OPPEGAARD PER EMIL F230744*****	Hjemmelshaver (H) 20/80		Død (D)
OPPEGAARD THORA JØLSEN F271158*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	ÅSMUND SVEENS VEG 69 A 2407 ELVERUM	Bosatt (B)
OPPEGAARD RAGNHILD MARIE F280369*****	Hjemmelshaver (H) 1/4		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Stubben 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2006 LØVENSTAD	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	102 Løvenstad 2	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Løvenstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150462398		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	150462401		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 150462398: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	169
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	169
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		09.02.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stubben 7	H0101	106/268	169	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	93	0	93	0	0	0
U01	0	76	0	76	0	0	0

2: Bygning 150462401: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	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	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.02.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	106/268	-	-	-	-	-

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AFO2731
Matrikkel: 3224-106/268/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Agnes Radich



Adresse:
Stubben 7, 2006
LØVENSTAD

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
ELK15 - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll med lav risiko (v.230507).pdf	EL ALLIANSEN AS	Ikke spesifisert	2025-02-02
ELK04 - Samsvarserklæring v.230507 (v.230507) (Med signatur) .pdf	EL ALLIANSEN AS	Ikke spesifisert	2025-02-02
ELK15 - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll med lav risiko (v.230507).pdf	EL ALLIANSEN AS	Ikke spesifisert	2025-01-21
ELK04 - Samsvarserklæring v.230507 (v.230507) (Med signatur) .pdf	EL ALLIANSEN AS	Ikke spesifisert	2025-01-21

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rælingen	3224	-	106	/	268	/	0	/	0

Oversiktskart



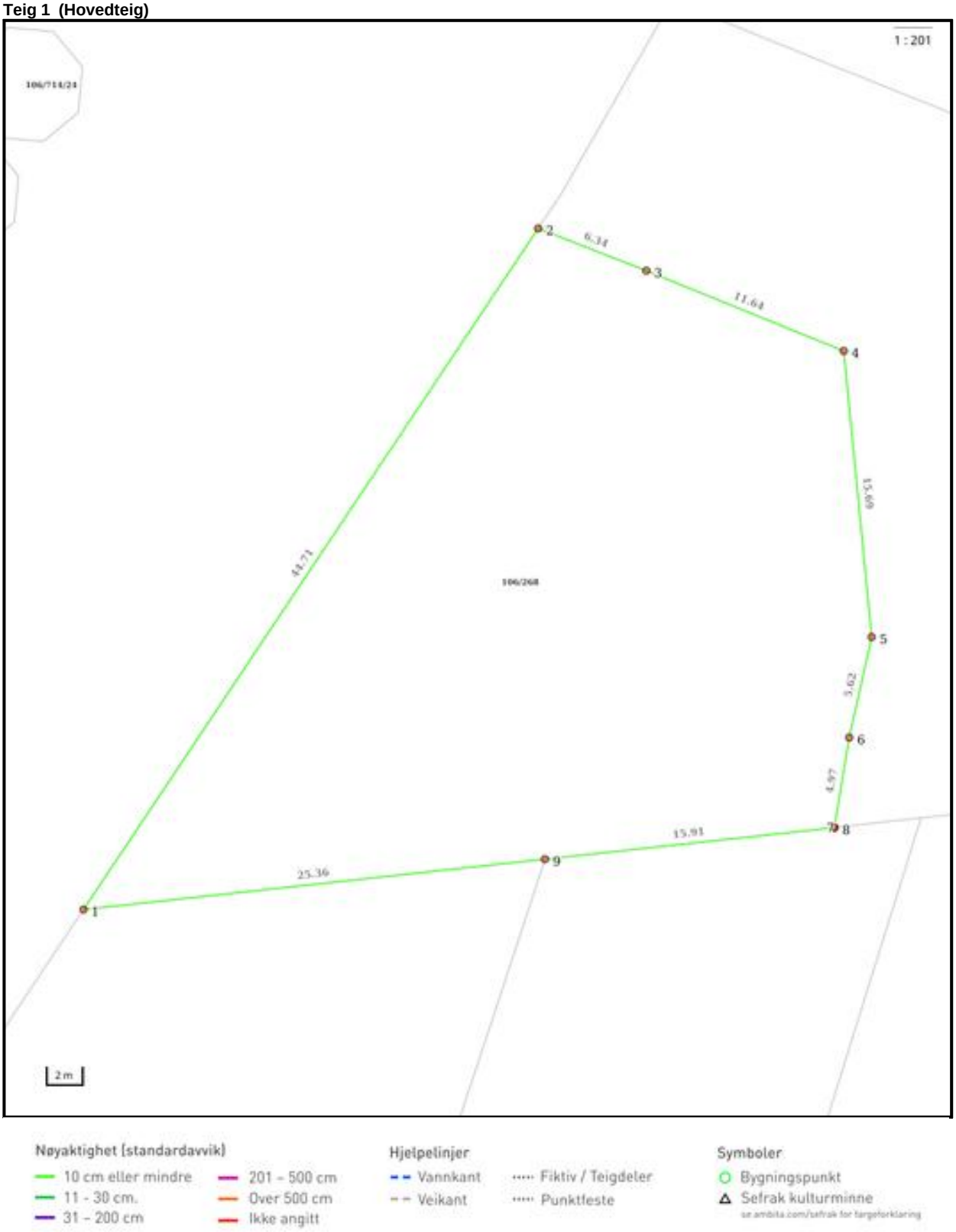
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 949,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 473,39	613 011,74	44,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 646 512,66	613 033,11	6,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 646 510,90	613 039,20	11,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 646 507,51	613 050,34	15,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 646 492,10	613 053,28	5,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 646 486,53	613 052,55	4,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 646 481,57	613 052,19	0,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
8	6 646 481,56	613 052,19	15,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
9	6 646 478,41	613 036,60	25,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-106/268, Stubben 7, 2006 LØVENSTAD

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	18.05.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	18.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	0.25 km
Forurenset grunn	18.05.2026	Ikke funnet	0.63 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.05.2026	Ikke funnet	0.81 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	10 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	14.7 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.22 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	18.05.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	18.05.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Utskriftsdato: 26.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3224 - 106/268//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	949,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646493,29	**Øst**	613032,86	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646486,53	613052,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,97	
2	6646492,1	613053,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,62	
3	6646507,51	613050,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,69	
4	6646510,9	613039,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,64	
5	6646512,66	613033,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,34	
6	6646473,39	613011,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	44,71	
7	6646478,41	613036,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,36	
8	6646481,56	613052,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,91	
9	6646481,57	613052,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,01	

Utskriftsdato: 26.05.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	268	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stubben 7, 2006 LØVENSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 949 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012
Navn	Løvenstad Reguleringsplan
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.12.1961

Rælingen kommune
Postadresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

Dato: 27.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	**106**	Bnr:	**268**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Stubben 7, 2006 LØVENSTAD**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**

Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/268
Adresse: Stubben 7
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

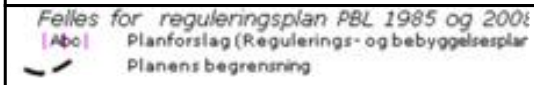
N

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



Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/268
Adresse: Stubben 7
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

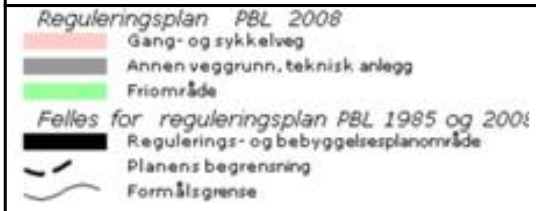
N

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



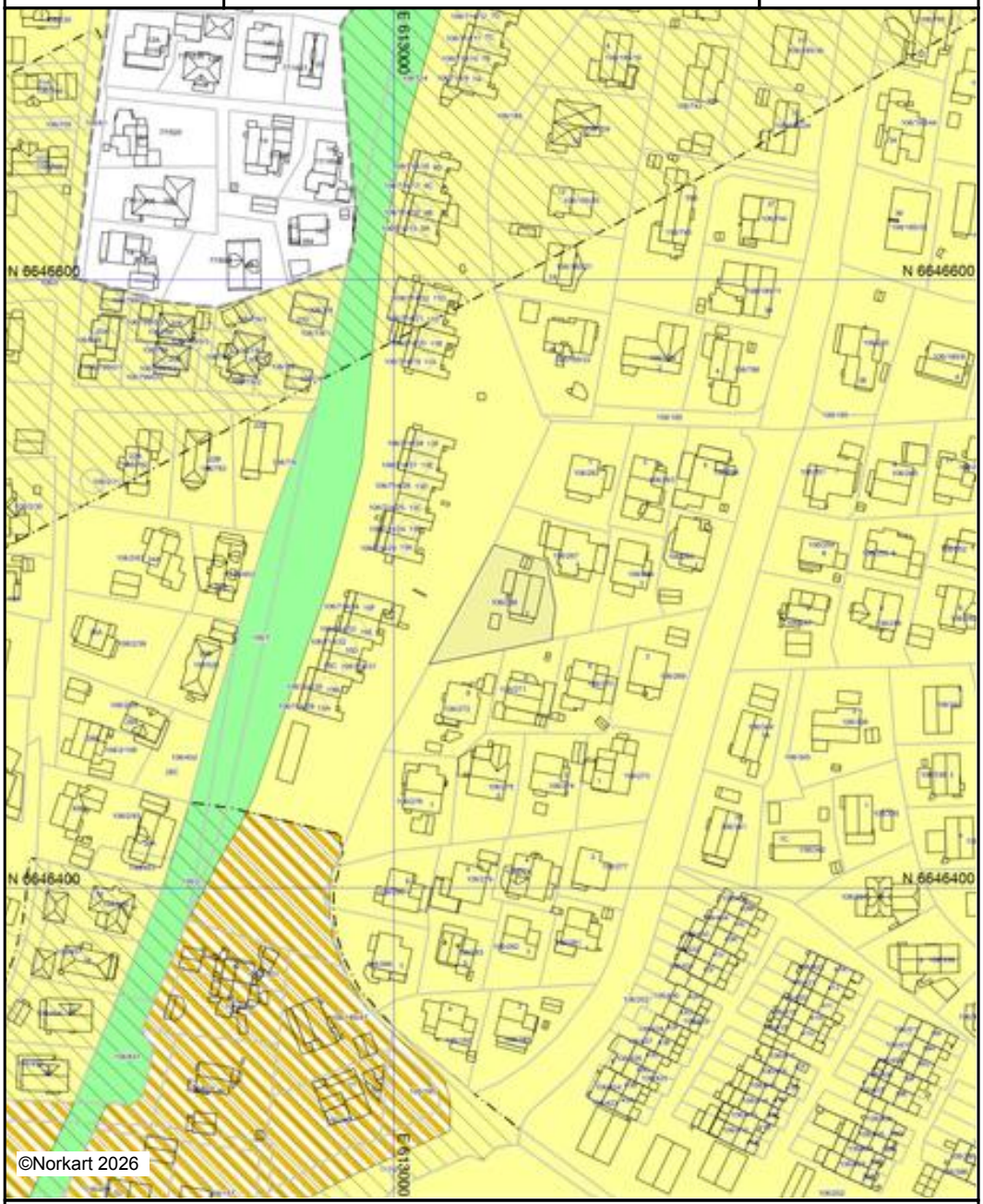
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/268
Adresse: Stubben 7
Utskriftsdato: 26.05.2026
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



Rælingen kommune

Ledningskart

Eiendom: 106/268
Adresse: Stubben 7
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 106/268
Adresse: Stubben 7
Dato: 26.05.2026
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.

Utskriftsdato: 26.05.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	268	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stubben 7, 2006 LØVENSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 26.05.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	268	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stubben 7, 2006 LØVENSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 763,65 kr
Feiing	595,00 kr
Renovasjon	4 354,13 kr
Vann	8 766,19 kr
Sum	**22 478,97 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vanngebyr	15%	169 m2	40.30	1/1	0 %	6 810,02 kr	3 405,01 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1759.50	1/1	0 %	1 759,50 kr	879,75 kr
Kloakkgebyr	15%	169 m2	42.85	1/1	0 %	7 241,48 kr	3 620,74 kr
Abb. kloakk privat	15%	1 Ab	1999.85	1/1	0 %	1 999,85 kr	999,92 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2720.00	1/1	0 %	2 720,00 kr	1 360,00 kr
Renovasjon pr liter	25%	140 liter	15.72	1/1	0 %	2 201,50 kr	1 100,75 kr
Feiegebyr	0%	1 LØP	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	312,50 kr
					Sum	**23 357,35 kr**	**11 678,67 kr**

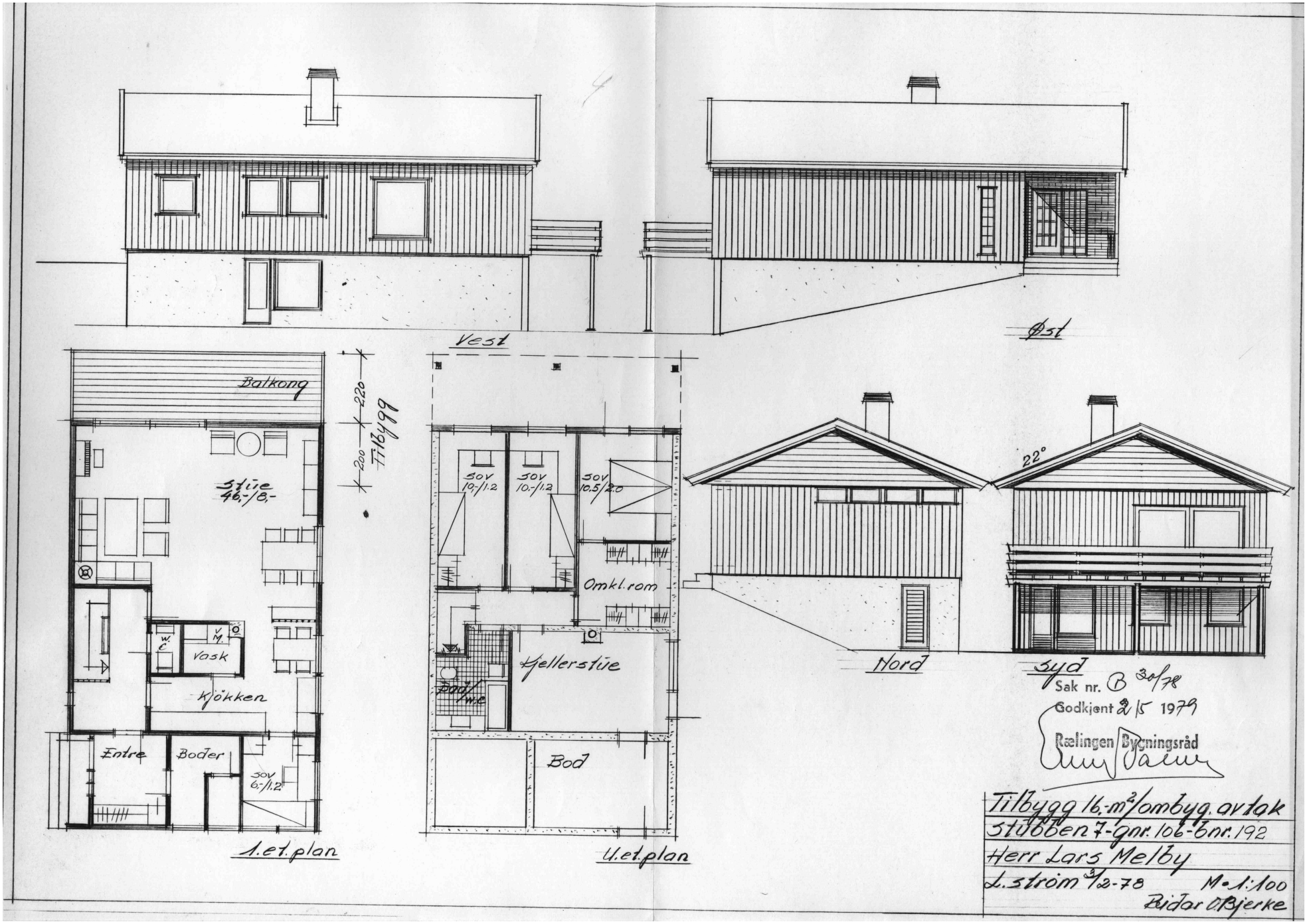
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

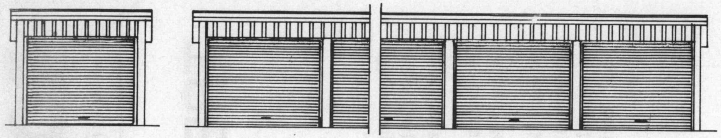
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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:

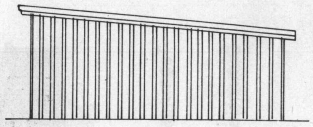
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


Vest
Øst
Nord
Syd
Balkong
Stue
46,-/8,-
Kjøkken
Vask
W.C.
V.M.
Entre
Boder
Sov
6,-/1,2
1.et.plan
Tilbygg
220
200
Sov
10,-/1,2
Sov
10,-/1,2
Sov
10,5/20
Omkl.rom
Kjellerstue
Bad/wc
Bod
U.et.plan
22°
Sak nr. B 30/78
Godkjent 2/5 1979
Rælingen Byggningsråd
Tilbygg 16,-m²/ombyg. av tak
Stubben 7-gnr. 106-bnr. 192
Herr Lars Melby
L. ström 3/2-78
M. 1:100
Bidar A Bjerke

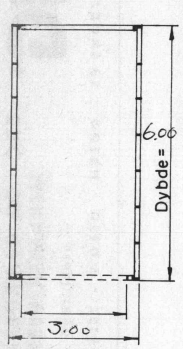


Front
Enkel - garasje

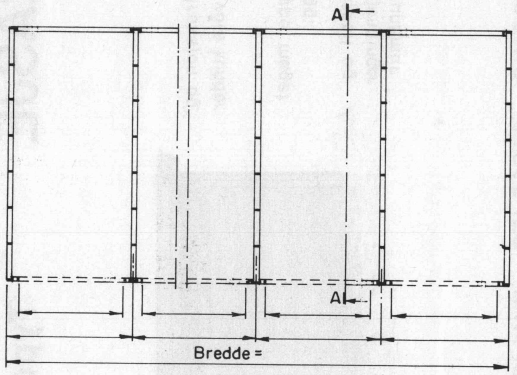
Front
Serie - garasjer



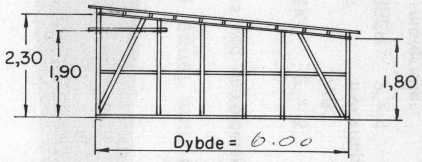
Sidevegg



Plan
Enkel - garasje



Plan
Serie - garasjer



Snitt : A - A

Sak nr. B 74/76
Godkjent 1/7 1976
Rælingen Bygningsråd

1	3.00	6,00
Antall seksjoner	Bredde	Dybde

Alle mål er i m , og gjelder utvendig reisverk

TREGARASJE type B

Plan - Fasader - Snitt

Målestokk 1 : 100

Tegn.
Trac.
Kfr.

Erstatning for :

ROSING'S BRO OG GJÆRDEFABRIK A/S
MEKANISK VERKSTED
Lørenvn. 54, ØKERN, Oslo 5. Tlf. *21 43 50

451-5

Erstattet av :

Dnr. 3452/76. Dagbokført 21/6 1976.

B.r.1160 n

E R K L Æ R I N G

Undertegnede leier av eiendommen Stubben 7, gnr. 106 bnr. 268, erklærer seg herved villig til å fjerne den oppførte garasje på min eiendom, uten utgift for Rælingen kommune, dersom trafikkforholdene skulle tilsi det, jfr. vedtak fattet av Rælingen bygningsråd i sak B 74/76.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen Stubben 7, gnr. 106 bnr. 268, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Rælingen bygningsråd.

Rælingen, den 19/6-76

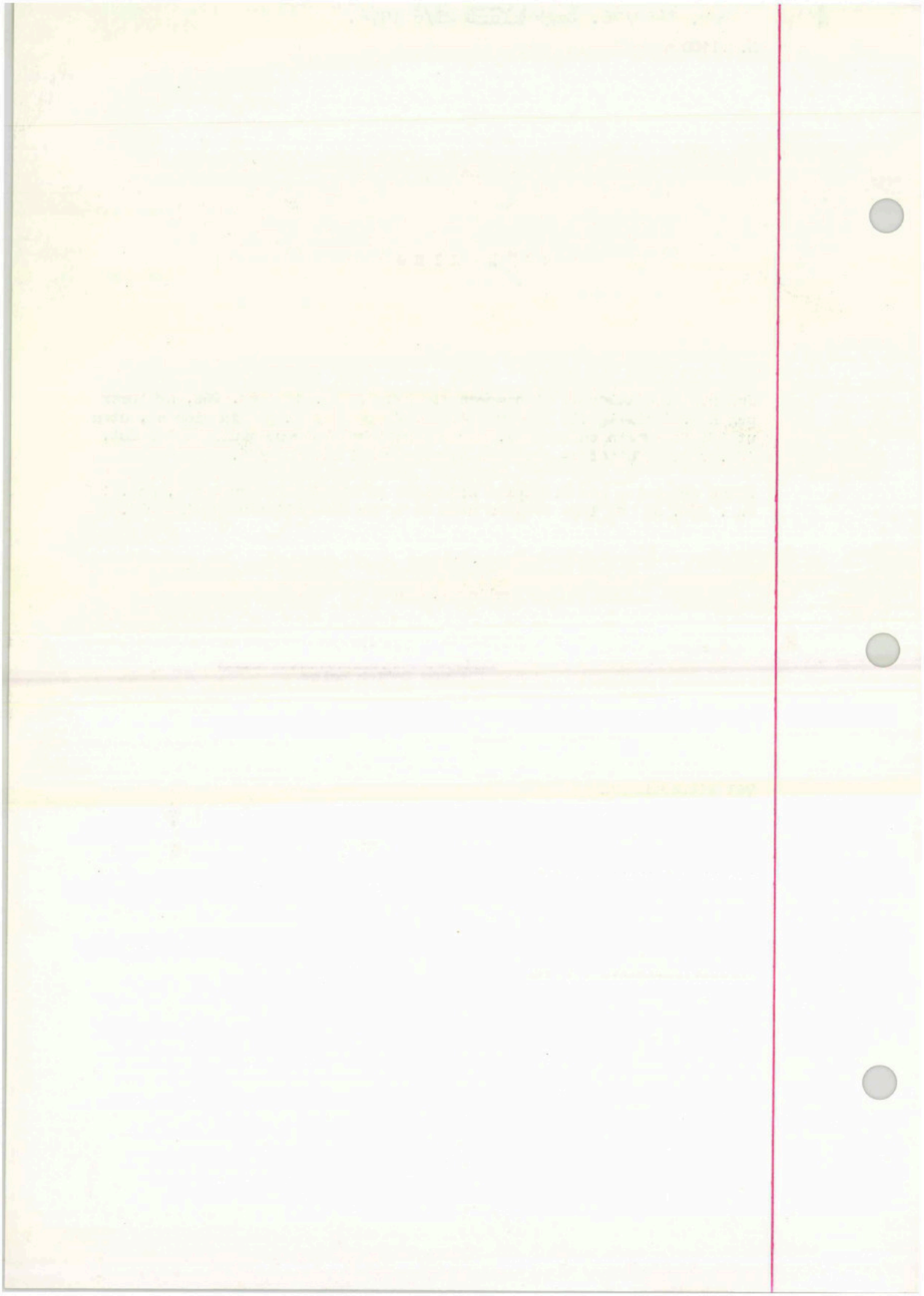
Agnes Radich Melby

Agnes Radich Melby

Til vitterlighet:

_____

_____



Dnr.423/7o. Dagbokført 2o/1-197o.
Stpl. 17/1-197o av emb. med kr.4o,-.

F E S T E K O N T R A K T

Mellom A/S Rælingen Tomteselskap og

Agnes Melby

er det idag sluttet slik festekontrakt:

1. A/S Rælingen Tomteselskap fremfester hermed til

   Agnes Melby

   gnr. 106, bnr. 268 i Rælingen, som med grunneiernes samtykke er fraskylddelt gnr. 106, bnr. 19o eller 192 i Rælingen, hvilke arealer i henhold til festekontrakt av 31. oktober 1960, tinglyst 5. desember 196o mellom eierne av Østre Strøm og A/S Rælingen Tomteselskap disponeres av tomteselskapet.

2. Parsellen er ifølge målebrev 996,9 m2.
   Festekontrakten settes til kr. 150,- pr. da pr. år, og utgjør for nærværende parsell kr. 149,53 pr. år for tomten.

   Festeavgiften forfaller til betaling forskuddsvis hvert års 1. desember, første gang ved nærværende kontrakts undersrkift for tiden frem til førstkommende 1. desember . Avgiften innbetales ukrevet til A/S Rælingen Tomteselskap eller til den tomteselskapet bemyndiger.

3. Den fremfestede tomt stilles til disposisjon med opparbeidet hovedvei samt med vann og kloakk lagt i henhold til stadfestede reguleringsplaner.

4. I tillegg til forannevnte festeavgift betaler festeren oppmålingsgebyr, stempelgebyr, tinglysningsgebyr m.v. samt honorar til h.r advokat Arne Gunnerød i forbindelse med opprettelsen av nærværende festekontrakt. Disse beløp betales ved nædværende kontrakts underskrift. Tinglysning kan ikke skje før betaling er skjedd.

5. Festetiden settes til 99 år regnet fra 1. januar 1961.
6. Fra festekontrakten av 31/10 196' mellom eierne av Østre Strøm og A/S Rælingen Tomteselskap omfattende Løvenstadfeltet refereres følgende punkter som utgjør en del av denne festekontrakt:

   a) Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert opp eller ned under hensyntagen til rentenivået og til verdien av tilsvarende ubebygde råarealer. Slik regulering kan imidlertid ikke kreves oftere enn hvert femtende år. Hvis partene ikke blir enige om avgiftens størrelse blir denne endelig å fastsette av slik voldgiftsnemnd som nevnt

i punkt 14. Den som begjærer regulering må betale alle omkostninger til voldgiftsnemnden.

b) Som sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften har bortfesteren 1. prioritet pantesikkerhet for festeavgiften i arealet med de på arealet oppførte bygninger. Bortfesteren forplikter seg imidlertid til å vike prioritet for lån fra husbanken eller annen statsbank og for nedskrivningsbidrag fra det offentlige. Undlater festeren å betale den årlige avgift innen 3 - tre - måneder etter forfallstid er bortfesteren berettiget til å begjære forfallen avgift for inntil 2 - to - år dekket ved tvangsauksjon over festerens eiendommer med tilhørende festerett etter nærværende kontrakt.

c) Når festetiden utløper påhviler det ikke bortfesteren noen plikt til å innløse bebyggelse eller anlegg eller forbedringer som er utført på arealet av festeren, men bortfesteren er berettiget til å overta disse aktiva etter takst om ikke avtale treffes mellom bortfester og fester.
Hvis bortfesteren ikke ønsker å gjøre bruk av sin rett til å overta eiendommen etter takst er festeren fortrinnsberettiget til å få kjøpt eller festet tomtene for en ny festeperiode på 99 år til den pris som bortfesteren bevislig kan oppnå av andre. Hvis festeren ikke ønsker å gjøre bruk av denne rett plikter festeren å ryddiggjøre tomten innen 1 år etter festekontraktens utløp.

d) I tilfelle krav fra det offentlige om avståelse av noen del av arealet til gate, vei, bane, kraftledninger e.l. har såvel bortfesteren som fester plikt til å varsle hverandre. Ved grunnavståelser tilfaller eventuelle erstatninger bortfesteren mens festeren kan få festeavgiften redusert med et beløp, som svarer til det areal som er avstått.

Ved ulempeserstatninger ved stolpefeste, luftstrekk e.l. tilfaller erstatningen festeren hvis ulempeserstatningen forfaller i de første 50 år av festetiden. Forfaller den senere blir eventuell fordeling mellom bortfesteren og festeren å fastsette av den voldgiftsnemnd som er nevnt i punkt 14.

Omkostningene til nemnden betales i disse tilfelle med en halvpart av hver av partene.

e) Bortfesteren garanterer det bortfestede areal fri for pengeheftelser og festeretten fri for odel, men bortfester forøvrig

eiendommen i den stand den befinner seg.

Bortfesteren forbeholder seg imidlertid inntil anleggsperiodens slutt å hugge og nyttiggjøre seg den skog som vokser på området og som etter bebyggelsesplan og anvisning fra herredsgartneren kan hugges.

Slik hugst må være foretatt innen 3 - tre - måneder etter at festeren har varslet at hugst kan finne sted eller har anvist trær til hugging, da hugstretten i motsatt fall faller bort.

f) Festeren plikter å holde det festede areal inngjerdet med havegjerde mot bortfesterens øvrige eiendom og bortfesteren er fritatt for å delta i oppsetting og vedlikehold av grensegjerde.

g) Festeren overtar fra festetidens begynnelse plikten til å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder som hviler på arealet eller som måtte bli pålagt arealet av offentlige myndigheter.

Hvis myndighetene ikke foretar fordeling mellom det festede område og bortfesterens øvrige eiendom, blir fordelingen å fastsette av voldgiftsnemnden som er omtalt i punkt 14.

h) Bortfesterne og deres suksessorer har adgang til å kjøre tømmer over det bortfestede område på 3 steder hvor det går tømmervei i dag, og som påvises senere.

i) I tilfelle det oppstår tvist mellom partene i forbindelse med nærværende kontrakt er partene enig om at tvisten blir å avgjøre med endelig virkning av en voldgiftsnemnd på tre medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner ett medlem og sorensrkiveren i Nedre Romerike det tredje medlem som skal være voldgiftsnemndas formann.

Hvis ikke annet følger av nærværende avtale avgjør også voldgiftsnemnden hvem av partene som skal bære omkostningene hermed eller eventuelt hvordan omkostningene skal fordeles.

7. I tillegg til foranstående medtar A/S Rælingen Tomteselskap følgende kontraktsbestemmelser:

a) Den enkelte eier av tomt som er utskilt av Løvenstadfeltet gnr. 106, bnr. 2 og 7 i Rælingen er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter frem til hovedledninger etter stadfestet plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir denne å erstatte.

b) Bortfesteren overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre vedtektene for området.

Likeledes har bortfesteren ved bortfeste av andre tomter rett til å foreta hvilke som helst endringer i servitutter og bestemmelser for disse uten at festeren kan fremme noen innsigelser i den forbindelse. Bortfesteren er fritatt for enhver gjerdeplikt.

c) Festeren forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 3 - tre - år etter at tomten er stilt til hans disposisjon.

Hvis bebyggelse ikke er påbegynt innen nevnte frist kan bortfesteren kreve å få seg tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt beløp for vei, vann og kloakk, med tillegg av rente beregnet etter satsene for bankinnskudd på sparevilkår.

Hvis festeren ønsker å overføre festeretten til ubebygget tomt har A/S Rælingen Tomteselskap forrett til å overta tomten igjen mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt.

A/S Rælingen Tomteselskap må gi skriftlig melding innen 1 - en - måned etter at festeren av tomten har meddelt skriftlig at han ønsker å overdra sin tomt ubebygget, eller at tomteselskapet erfarer at overdragelse har funnet sted uten forhåndsmelding, om det ønsker å gjøre bruk av forretten. I motsatt fall faller denne bort.

d) Festeren av tomten må selv betale eventuelle tilknytningsavgifter og gebyrer for elektrisitet, vann, kloakk, renseanlegg o.s.v. til Rælingen kommune.

e) I tilfelle det er påkrevet må festeren sørge for vedlikehold av veier og snerydding på disse utenfor sin tomt i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til festerens disposisjon (jfr. punkt 4 b) og kommunen overtar veiene.

f) Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Fester av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre festere på Løvenstadfeltet.

g) Festeren erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet, Om trær, gressbunn eller lignende skulle bli skadet på tomten under opparbeidelse

av veier og ledningsgrøfter overtar selskapet intet ansvar herfor. Selskapet påtar seg heller intet ansvar om arbeidene med vei, vann og kloakk skulle bli forsinket etter planen slik at tomten blir stilt til disposisjon senere enn beregnet.

Nærværende festekontrakt er utstedt i 3 eksemplarer, ett til hver av partene og ett til A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund.

Oslo/Rælingen, den 18/12-1969

Rekvirent iht. følgebrev/-rekvirent ikke oppgitt.
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM URÅDIGHET

Undertegnede hjemmelsinnehavere av nedenfor opplistede eiendommer i Rælingen kommune erklærer med dette at eiendommene ikke kan selges, pantsettes eller på annen måte beheftes ved avtale uten samtykke fra Oppegaards Arvinger AS, org. nr. 913 830 261.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på følgende eiendommer:

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Snr.
106	2	~~106~~	~~280~~	106	510	106	707	
106	7	106	281	106	511	106	709	
106	41	106	282	106	512	106	714	
106	54	106	283	106	513	106	715	
106	55	106	285	106	514	106	720	
106	80	106	286	106	515	106	745	
106	98	106	287	106	516	106	759	
106	185	106	288	106	517	~~106~~	~~774~~	
106	204	106	289	106	518	106	346	1
106	207	106	290	106	519	106	346	2
106	209	106	298	106	525	106	648	1
106	216	~~106~~	~~314~~	106	529	106	648	2
106	247	106	322	106	530	106	648	3
106	248	106	324	106	540	106	648	4
106	249	106	332	106	547	106	648	5
106	251	106	333	106	548	106	648	6
106	252	~~106~~	~~335~~	106	549	106	648	7
106	253	~~106~~	~~337~~	106	550	106	648	8
106	254	106	338	106	552	106	648	9
106	255	106	339	106	553	106	648	10
106	256	106	340	106	557	106	648	11
106	257	106	344	106	564	106	648	12
106	259	106	345	106	570	106	648	14
106	261	106	347	106	575	106	648	15
106	262	106	350	106	592	106	648	16
106	264	106	385	106	661	106	648	17
106	265	106	452	106	665	106	648	18
106	266	106	453	106	666	106	648	19
106	267	106	454	106	674	106	648	20
106	268	106	455	106	675	106	648	21
106	269	106	456	106	676	106	648	22
106	270	106	457	106	677	106	650	1
106	271	106	463	106	678	106	650	2
106	272	106	500	106	679	106	650	3
106	273	106	501	106	680	106	650	4
106	274	106	502	106	691	106	650	5
106	275	106	503	106	692	106	650	6
106	276	106	504	106	702	106	650	7
106	277	106	505	106	703	106	700	1
106	278	106	506	106	704	106	700	2
106	279	106	509	106	705			

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

Doknr: 501986 Tinglyst: 05.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vår ref.: 2707863.1-125178

H.A.O.N T.f.O.

Ralingen, 28. mai 2015

Per Emil Oppegaard
f.nr. 230744 [redacted]

Peder Jølsen Oppegaard
f.nr. 111254 [redacted]

Thora Jølsen Oppegaard
Thora Jølsen Oppegaard
f.nr. 271158 [redacted]

Helga Anette Oppegaard Nilsen
Helga Anette Oppegaard Nilsen
f.nr. 021047 [redacted]

Undertegnede 2 vitner som er myndige og bosatt i Norge bekrefter at nærværende generalfullmakt er undertegnet eller at underskriverne har vedkjent seg sin underskrift i vårt nærvær.

Ralingen, 28. mai 2015

Navn: Jonn E.M. Oppegaard
Adresse: Furukollveien 12, 2005 RÆLINGEN
F.nr.: 191160 [redacted]

Navn: [illegible]
Adresse: [illegible]
F.nr.: 230871 [redacted]

Vår ref.: 2707863.1-125178 HAGJAN/HAGJAN

TPO.
H.A.O.N

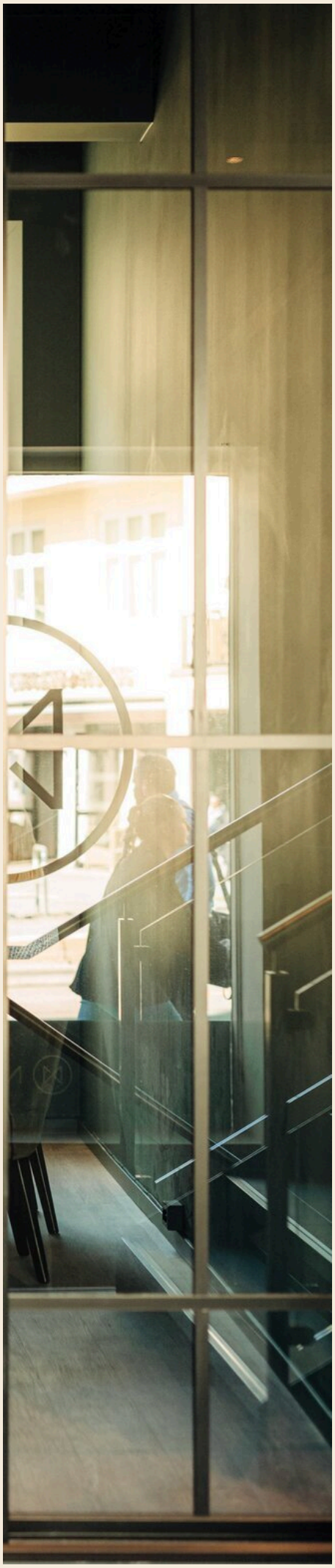
2 av 2

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

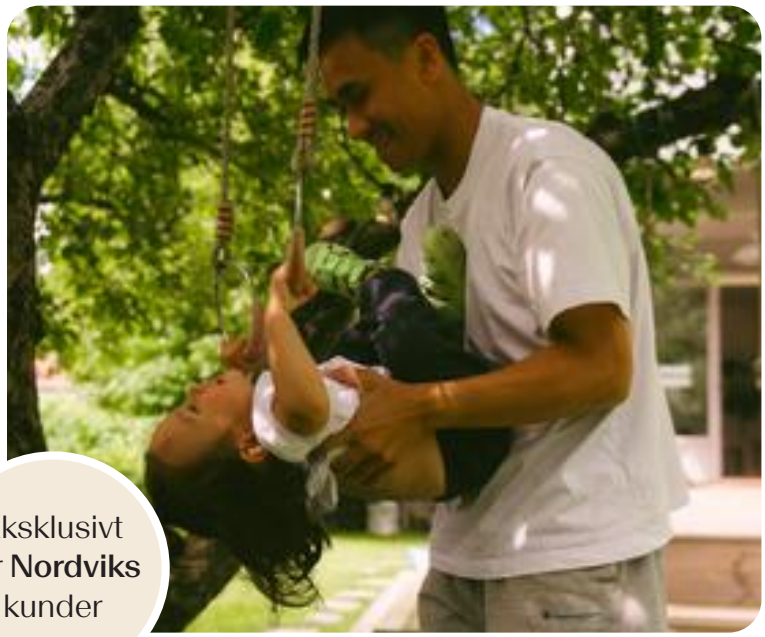


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0275/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stubben 7 2006 LØVENSTAD
Matrikkel: Gnr 106, bnr 268 (ideell andel 1/1) i Rælingen 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:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905