

Kirkerudveien 81



Velkommen til

Kirkerudveien 81



Salgsoppgaven produsert 31. mai 2023

Lørenskog ved Losbyelva

Sjelden anledning! Idyllisk småbruk med tomt på 101 mål. Hovedhus totalrenovert i 2020/2023, stall, verksted og garasje.

Prisantydning	13 990 000,-
Omkostninger	370 600,-
Totalpris	14 360 600,-
BRA-i	253 kvm
Totalt BRA	437 kvm
Soverom	7
Etasje	2
Boligtype	Landbruk bolig
Byggeår	1988

Tomt	101433.9 kvm, eiet
Megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Idylliske omgivelser ved Losbyelva innover mot Østmarka. En sjelden anledning til å sikre seg sitt eget småbruk med en innholdsrik tomt på 101 mål bestående av hovedhus, stall med oppholdsrom, verksted og garasje. Byggene danner et trivelig tun og uteplassene er flott opparbeidet med en rekke ulike bruksområder innen både dyrehold og jordbruksdrift. Her kan du leve gårdslivet i kombinasjon med å være knappe 10 minutter unna sentrum av Lørenskog.

- Verdt å merke seg:
- Totalrenovert hovedhus over to plan på 253 kvm BRA
- Høy standard fra 2020-2023
- Dokumentasjon på alt arbeid
- Varmepumpe samt peis i begge etasjer
- Gulvvarme i flere rom
- To stuer
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- 3 bad, toalettrom og vaskerom
- 5 soverom, walk-in, kontor og flere boder




81












weber
Spirit



Arealer og innhold

BRA-i:	253 kvm
BRA-e:	184 kvm
Totalt BRA:	437 kvm
TBA:	28 kvm

Beskrivelse

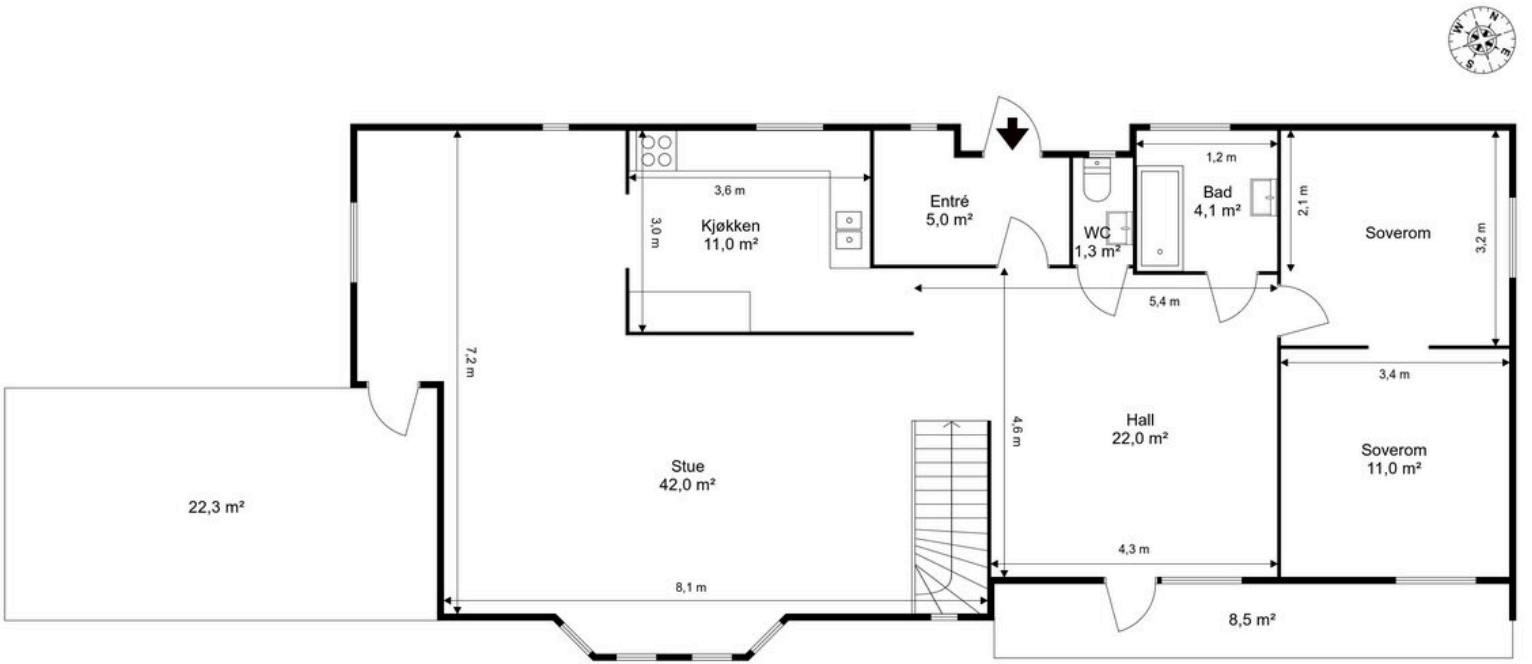
Hovedbygg
Kjeller:
BRA-i: 138 kvm.
Total BRA: 138 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 115 kvm.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 28 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 42 kvm. Garasje
BRA-e: 75 kvm. Stall/driftsbygning
BRA-e: 37 kvm. Verksted
BRA-e: 18 kvm. Bod v/ stall
BRA-e: 12 kvm. Bod i hage
Total BRA: 184 kvm.

Kirkerudveien 81

1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

Kirkerudveien 81

Underetasje



FIDENS

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet
























SAMSUNG


LONDON


























COPENHAGEN




COPENHAGEN


GREEN TEA
LEMONGRASS















Informasjon

Kirkerudveien 81

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
65-0094/23

Adresse
Kirkerudveien 81 1475 FINSTADJORDET

Matrikler
Gnr 90, bnr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 90, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Sara Bakke

Kjøpesum og omkostninger
13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
349 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
351 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
370 600,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
14 341 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
14 360 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Andre utgifter
Strøm, tv og internett, forsikring, alarm, vedfyring, kommunale avgifter, kontigent til veilag med mer. Listen er ikke uttømmende.

Objekttype
Landbruk bolig

Areal
P-rom: 242 kvm, BRA: 437 kvm

Antall soverom
7

Antall bad
3

Byggeår
1988

Etasje
2

Takstmann
Fidens ved Eirik Kalheim

Byggemåte
Utdrag fra landbrukstakst utført av Eirik Kalheim datert 25.05.2023, oppdatert 14.05.2025.

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Garasjen er bygget med støpt plate på mark, og oppført med bindingsverk konstruksjon med stående tømmermanns panel. Garasjen har to stk. elektriske leddporter. Taket er en valmet tak tekket med betongtakstein.

Disse byggene er bygd i hverandre hvor stallen er bygget i 1940 og verkstedet i 1991. Byggene er oppført med bindingsverks konstruksjon med stående tømmermannspanel. taket er et saltak tekket med stålplater. Stallen har tregulv mot terreng og verkstedet har støpt plate på mark. Verkstedet har elektrisk leddport.

Bygningsdeler med TG3
Rom under terreng
Det er påvis høyt fukt nivå i yttervegg inne i bod ut mot gårdsplassen.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000
Trolig er det en svikt i utvendig fukt sikring av grunnmuren.
Anbefalte tiltak:
Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Bygningsdeler med TG2

Drenering
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Drenering mot gårdsplass er byttet i ca. 2020.

Terrasse vest
Det registreres at rekkverket er løst.

Yttervegger
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn.

Toalettrom
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Ventilasjon
Det er manglende tilluftspalte ved dører, derfor fungerer ventileringen av boenheten ikke som tiltenkt.

Bad - 1.etasje
List til dør anbefales byttet.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Bærum mur og flis AS
Totalrehabilitering av badrommene , år 2020

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Bærum mur og flis AS
Totalrehabilitering av badrommene , år 2020

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Bærum mur og flis AS
Totalrehabilitering av badrommene , år 2020

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Næss tak og blikk AS Total rehabilitering av tak 2023

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats med faglært Drenering på fremside av bolig

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABA Elektro AS 2022-2024
Ettermontering av ytterligere spotter, lamper m.m innvendig og utvendig bolig.
Ottem og Kristiansen 2020-2021 Totalrehabilitering av bolig, utskifting av elektro innvendig og utvendig bolig

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet vann og avløpsledninger innvendig boligen når boligen ble total rehabilitert i
2020-2021 Utført av Jar-Tek AS

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av kjeller til ytterligere bo-Arial. Utført av Asker og Bærum mur og flis AS.

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

Beskriv: Eiendommen har pumpekum.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Vært lekkasje i teknisk rom under trapp, dette ble tettet ved oppgraving og drenering på fremside bolig. Ny ventilasjon installert i teknisk rom, og rom er tørket. Ingen ny lekkasje er oppdaget etter retting.

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport over boligen

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave

For mer info, se selgers egenerklæring som ligger vedlagt i prospektet.

Energimerking

E - oransje

Ytterligere informasjon om energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i kombinasjon med varmepumpe og vedfyring. Gulvvarme på bad, vaskerom, toalettrom, gang og entré.

Informasjon om strømforbruk

Selger har hatt et forbruk på 30 000 kWh timer. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Innhold

Enebolig
Første etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, walk-in og soverom.
Underetasje: Gang, stue, to bad, vaskerom, kontor, bod og fire soverom.

Annet
Garasje, stall med oppholdsrom og verksted.

Standard

Entré
Det er adkomst fra en gruslagt gårdsplass til en mindre uteplass og et overbygd inngangsparti. Vel over dørstokken kommer du inn til en romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av hva som venter videre i boligen. Det er laminat på gulv, gulvvarme, panelvegger malt i tidsriktige toner og spotter i himling. I entréen er det god plass til å innrede med garderobeskap eller lignende. Videre kommer du

inn til en flott hall med tilpassede garderobeskap. Herfra er det også tilgang til en fin terrasse.

Stue
Stuen er sammen med kjøkkenet tildelt største delen av arealet i første etasje, fordelt i flere soner. Luftig og innbydende med rikelig naturlig lys fra store vindusflater. Stuen kan enkelt møbleres med ulike soner til sofagruppe, spisestue og øvrig møblement. Varmepumpe og peis sørger for oppvarming. Fra stuen har du tilgang til terrasse og øvrige uteplasser.

I underetasjen har du også en trivelig kjellerstue - noe som enkelt sørger for mer spillerom i hverdagen. Det er god plass til å innrede med sofa, tv og tilhørende møblement. En stilig peis sørger for å være både et blikkfang samt ekstra oppvarming.

Kjøkken
Rålekkert kjøkken med tilgang fra stuen på to sider. Innredningen kler rommet godt og er holdt i et stilrent design med sorte matte fronter, benkeplate i treimitasjon samt oppvaskkum i børstet stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og to kjøleskap. I kjøkkensonen er det spotter i himling.

Bad, vaskerom og toalettrom
Du finner tre bad i boligen, ett i første etasje og to i underetasjen. Badene er tilsvarende innredet med store beige fliser på gulv og vegger, gulvvarme samt spotter i himling. Innredningen består av vegghengt servantskap med skuffer, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. På badene i underetasjen er det også innredet matchende sideskap til servantinnredningen. Badene har mekanisk avtrekk.

Vegg-i-vegg med badet i første etasje finner du et praktisk toalettrom. Toalettrommet har vegghengt toalett og servantinnredning tilsvarende de på badene, men i mindre skala.

Fra det ene badet i underetasjen har du tilgang til vaskerommet. Det er fliser gulv, baderomsplater på veggene samt gulvvarme. Rommet har en praktisk skapinnredning med benk og utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og lagring
Boligen har fem soverom, ett i første etasje og fire i underetasjen. Hovedsoverommet i første etasje har de samme pene flatene som i stuen, men her med hvite panelvegger. Fra hovedsoverommet er det tilgang til walk-in med romslig innredning. Dette rommet kan også benyttes som soverom dersom ønskelig. I underetasjen finner du fire soverom, også disse av god størrelse. I tillegg er det tilgang kontor.

Lagring
I underetasjen er det tilgang til en bod på ca. 11 kvm. Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert her. I forbindelse med stallen er det også tilgang til en bod på ca. 18 kvm.

Aneks/bod i hage
I hagen ligger det et hyggelig aneks/bod på ca. 12 kvm. Det er innlagt strøm, og kan brukes til mange ulike formål.

Stall og verksted
En todelt låve er bygget omkring 1930-1940, med tilbygg fra 1991. Perfekt for deg

som driver med hest. Låven er inndelt med stall og driftsbygning på ca. 75 kvm og et verksted på ca. 38 kvm med elektrisk leddport. Inngjerdet hundegård på utsiden av stallen. Vedsiden av er det er carport. Her er det normal standard og slitasje som kan forventes av et bygg med den alder.

Beskrivelse av nærområdet

Den store eiendommen har en rekke ulike bruksområder innen dyrehold og jordbruksdrift. Her får du muligheten til å finne deg selv i en berikende symbiose med gårdslivet og en tilværelse tett på marka, skogene og elva som slynger seg gjennom landskapet. Småbruket ligger landelig til, men ligger nærme Oslo sentrum. Samtidig har du kort vei til Lørenskog sentrum med tilgang til et godt kollektivtilbud via buss og tog. Her er også flotte shoppingsentre ved Triaden/Metro, stor familiekino og nytt kulturhus. Nærhet også til barnehager, skoler og ulike aktivitetstilbud, idrettsanlegg, golfbaner og ridesenter. Eiendommen grenser direkte til inngangen til Østmarka, med flotte badevann, turstier, sykkelveier og skiløyper.

Området rundt Finstadjordet legger godt til rette for en aktiv livsførsel, med inngangen til Østmarka helt innpå boligområdet. . Det er et aktivt jaktlag i området, som ifølge eier ønsker nye jegere velkommen. Bekken på eiendommen er ifølge eier fiskeførende og har kreps, og gir fiskemuligheter. Mønevann innenfor golfklubben ligger bare et kvarters sykkeltur unna. Badeplassen her er godt besøkt på varme sommerdager, og om du ønsker å padle deg en tur på speilblankt vann, er det også muligheter for å leie kano. Lørenskog er nydelig også på vinterstid! Skårer gir umiddelbar nærhet til snødekte jorder og marka innenfor, og det kjøres opp flotte skiløyper i hele området. Rett bak huset er det fine turmuligheter, der man kan rusle en tur til om med i egen skog. . Både i egen skog og i området rundt er det i følge eier meget godt sopp terreng.. Ekerud utfartsparkering er et godt utgangspunkt for turer mot Mariholtet Sportsstue med hyggelig bevertning. Det er også flott inn mot Skulerudstua. Helårsarenaen SNØ finner du i Lørenskog Stasjonsby. Innendørs skihall, med traséer for både langrenn, snowboard, freeski og alpint, samt egne områder for lek. Skiklubben har stor oppslutning, og det er stor aktivitet i idrettsmiljøene ved Rolvsrud og Skårerhallen, og ishockeymiljøet i Lørenskog ishall. Ellers har du treningssentrene Sats Metro og snart Triaden, Condis Lørenskog og Fresh Fitness på Skårersletta. Lørenskog modellbilklubb har medlemmer i alle aldre, mens Sørlihavna ungdoms- og motorsenter har aktivitetspark for egenorganisert aktivitet. Her er det tilrettelagt for sykling, styrketrening, minigolf og sandvolleyball.

Følger du Losbyveien helt inn finner du Losby gods, et praktfullt hotell- og konferanseanlegg omgitt av vakker natur med flotte turstier. På nabotomtene ligger Losby besøksgård, et ridesenter og Losby Golfklubb.

Det er et godt utvalg av både kommunale og private barnehager i området, med Nesåsen barnehage som den nærmeste, den ligger fint til like innenfor barneskolen. Barn i bomiljøet her har ifølge kommunens veiledende inntaksområder tilhørighet til Finstad skole, med tilbud for elever på 1-7. trinn. Nylig oppgraderte Hammer ungdomsskole ved Gamleveien har tilbud på 8-10. trinn, hit sykler du på 8 minutter. Skolen er en av de eldste i Norge, med historie helt tilbake til 1862. Lørenskog Videregående skole har studiespesialisering og en rekke ulike utdanningsprogram. Det samme har nye og moderne Mailand Videregående, som ligger idyllisk til ved Langvannet ved Rådhusparken.

Det tar deg bare 10 minutter å sykle til Coop Extra på Finstadjordet. Det er også flotte handlemuligheter ved Triaden Lørenskog Storsenter, som ligger et kvarters sykkeltur fra gården. Et moderne kjøpesenter med blant annet apotek, vinmonopol, variert shopping, matbutikker, restauranter, treningssenter, hotell med mer. Senteret er under omfattende utbygging, og planlagt ferdigstillelse av

det utvidede kjøpesenteret er i løpet av 2023. Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park, flere serveringssteder og 40 nye butikker er blant nyhetene. På Skårersletta har du en lang rekke tilbud innen dagligvare, apotek og diverse spesialbutikker. Metro Senter har over 100 butikker og spisesteder. I det hyggelige kvartalet rundt senteret finner du Rema 1000 dagligvare, Sparkjøp, sportsbutikker, diverse spisesteder og bakerier med uteservering. Det er også få minutter kjørevei inn til Lillestrøm, en ekspanderende småby med storsenter, et livlig torg og travle handlegater med nisjebutikker og attraktive spisesteder på gateplan.

For kulturinteresserte er det mange fine muligheter i nærheten, med et innholdsrikt bibliotek, flere spennende kulturscener og en trivelig familiekino med 4 saler på nye Lørenskog Hus. Lørenskog bygdemuseum nederst på Skårersletta har trippende høns på tunet, cafédrift, og egen landhandel.

Kollektivtilbudet er godt utbygd i Lørenskogsområdet. Nærmeste bussholdeplass ligger i hovedveien i overgangen mellom Gamleveien og Nordliveien. Det er en estimert gåtur på 25 minutter fra eiendommen til bussholdeplassen. Med bil er det ca. en 5 minutters tur, og det er gode parkeringsmuligheter på Sørlihavna utfartsparkering. Fra Sørlihavna går busslinje 110 mellom Oslo Bussterminal og Lillestrøm via Rasta og AHUS, med avganger hvert 10. minutt. Fra Finstadsletta går det også bussruter til Helsfyr og bussrute 120 mellom Nesåsen og Grorud. Trafikknutepunktet i Lørenskog sentrum har avganger for buss 67 til Oslo via Grorud, og togavganger på strekningen Spikkestad - Lillestrøm. Det går også busser til Majorstuen og Økern T. Sørli ligger vel 15 km nordøst for Oslo sentrum. Kjører du bil når du inn til Oslo på under en halvtime. Til Lillestrøm tar det bare 13 minutter, mens det er 36 minutters kjøretid til Oslo Lufthavn på Gardermoen.

Tomtestørrelse

101433.9 kvm

Beskrivelse av tomt

Nærområdet på Lørenskog består av boligbebyggelse, og store grøntarealer og parkområder grensende til vakre jordbruksarealer og marka innenfor. Småbruket i Kirkerudveien 81 disponerer hele 101 433,9 m2 tomt, oppdelt i 13 dekar fulldyrket mark, 88 dekar med utmark og areal rundt bygningene. En luftegård med skjul for hest er anlagt med tilknytning til låvebygning. Et stort stykke mark ligger langs Losbyelva, deretter strekker tomten seg videre inn fra Kirkerudveien og ut i en smalnende trakt inn i skogen ved Kirkerudkollen og inn forbi Brenna mellom Pjaskemyra og Jentebråtamyra. Eiendommen er regulert og området er benevnt som Losbydalen spesialområde, landbruksområde-jordbruk, landbruksområde-skogbruk, og spesialområde for bevaring av landskap og vegetasjon.

Tomten rundt gårdstunet er lett skrånende og opparbeidet med gruslagt gårdsplass med rikelig med biloppstillingsplass, gressplener, og variert vegetasjon omkranset av store flotte bjerketrær mot elvebredden nedenfor. Fra spisestue/stue er det direkte utgang til en deilig terrasse på omkring 20 kvm, med fin utsikt til egen tomt og nærområdet rundt. Uteplassen er delvis overbygget, har elektrisk markise, utebelysning, levegg og rekkverk. Terrassen har videre adkomst via trapp ned til hageterreng nedenfor. Plenen strekker seg ned til Losbyelva.

Parkering

Parkering i garasje på ca. 49 kvm med to elektriske leddporter. Det er for øvrig god plass til å parkere flere biler på gårdsplassen.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På

visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til 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 http://www.nrpa.no.

Kommunale avgifter

Kr 26 526,-

Kommunale avgifter år

2022

Informasjon kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2022
Avløp: 12 496,93 kr
Feiing: 667,50 kr
Renovasjon: 5 507,75 kr
Vann: 7 864,10 kr

Sum = 26 536,28 kr

De estimerte kommunale avgiftene på eiendommen i inneværende år er på kr 31.701,- ifølge opplysninger fra kommunen.

Informasjon eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lørenskog kommune

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 307 544,-

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 707 158,-

Formuesverdi sekundærbolig år

2021

Informasjon formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter. For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 89814080

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Navn på plan: 43-8-03 Losbydalen spesialområde. Reguleringsformål: Landbruksområde - jordbruk, landbruksområde -skogbruk, spesialområde bevaring (landskap og vegetasjon).

Eiendommen ligger innenfor Kommunedelplanen for differensiert vassdragsforvaltning, vernesone - klasse II.

Se vedlagte bestemmelser og retningslinjer. Eiendommen ligger i marka. Det ble den 18.12.2012 varslet oppstart av arbeid med områdereguleringsplan for Losbydalen. I reguleringplan står det oppgitt flom som fareområder. Motorisert ferdsel er tillatt til og fra eiendommer og for daglig drift. Kirkerudveien skal være stengt med bom mellom Kirkerudbråtan og Bakkerud som vist på plankartet ifg reguleringsplan.

Hentet fra reguleringplan som ligger vedlagt:
Ny bebyggelse tillates i form av på-/tilbygg til eksisterende bygninger eller nybygg i tilknytning til eksisterende tun eller bebyggelse når dette er nødvendig for å opprettholde drift og/eller bosetning. Bevaringsverdig bebyggelse tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til dokumentert opprinnelig utseende. Det skal legges særlig vekt på god arkitektonisk utforming og stedstilpasning, både med hensyn til plassering, materialvalg, fargevalg, takform og øvrig fysisk utforming, sett i forhold til eksisterende bebyggelse, byggeskikk og terreng. For driftsbygninger kan behovet for driftsmessig gode løsninger også vektlegges.

Hentet fra Kommunedelplan - Differensiert vassdragsforvaltning, som ligger vedlagt: Fellesbestemmelser for vassdragsområder forvaltningsklasse 1, 2 og 3. Innenfor vernesonen gjelder et generelt byggeforbud. Det tillates ikke arbeid eller tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §§ 81, 84 og 93 j, samt fradeling til slike formål før tiltaksområdet inngår i regulerings- eller bebyggelsesplan. Inngrep som endrer kantvegetasjonen langs vassdragsstreng samt inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer i vassdragsstreng tillates ikke. Lukking av vassdrag innenfor vernesonen tillates ikke. Inngrep som kan forringe verdier knyttet til opplæring/undervisning, opplevelsesverdier og friluftsverdier, herunder fremkommelighet i og langs vassdragsstreng, tillates ikke. Bruk av vassdragsstrengen som trasé for ulike ledningsanlegg, som for eksempel vann- og avløpsledninger, tele- og TV-kabler, ledninger for fjernvarme og lignende, tillates ikke annet enn ved nødvendig kryssing av vassdrag, og med krav om nedgraving av ledningene.

Kryssing av vassdrag skal skje ved bruk av bru og på en slik måte at bunnen og breddene bevares slik at det opprettholdes fri passasje på land langs vassdragsstrengen. Det må ikke støpes ny bunn i vassdragsstrengen. For klopper,

turveibruer og mindre bilveier/adkomstveier, der omgivelsene er grønne og ubebygde og trafikken minimal, kan disse kravene lempes.
Følgende unntak kan vurderes:
- For de arealer som omfattes av kommunedelplanen kan enkle og naturvennlige tiltak som tursti, rasteplasser, badeplasser eller fiskeplasser tillates.
Tiltak som fremmer vassdragenes vannkvalitet kan tillates.

- Gjenåpning av lukkede bekkeløp skal pålegges i aktuelle reguleringsplaner, der slik åpning er praktisk gjennomførbar.
Leveområder for plante- og dyrearter som er truet, jf. nasjonal rødliste for truede arter i Norge, og mindre områder med stor verneverdi skal gis særlig beskyttelse. Dammer med amfibier og/eller mulige yngleplasser for amfibier skal ikke lukkes eller tømmes for vann.Dokumentasjon av verneverdi skal fremlegges ved søknad om tiltak innenfor vernesonen. Alle tiltak i vernesonen må innpasses under hensyntagen til vegetasjon og terrengform. Terrenginngrep i vernesonen er søknadspliktige. Rydding av busker og trær under høyspenttraséer skal foretas på en måte som ivaretar vegetasjonen slik at denne ikke raseres.

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.01.1989.

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

Rommene er i denne annonse omtalt etter dagens bruk samt takstmann sin vurdering av rommene.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

3222/90/6:
01.01.1844 - Dokumentnr: 3 - Opprettelse av matrikkelenheten

03.09.1846 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:3
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB 14-1092 ELDRE REG H-687

03.09.1846 - Dokumentnr: 900006 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:4
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB 14-110 ELDRE REG H-690

10.11.1863 - Dokumentnr: 900017 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:5
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB 18-887 ELDRE REG A-1265

23.01.1995 - Dokumentnr: 1009 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:15

23.01.1995 - Dokumentnr: 1011 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:16

23.01.1995 - Dokumentnr: 1013 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1547059 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:90 Bnr:2

15.02.1982 - Dokumentnr: 1094 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1997 - Dokumentnr: 13109 - Jordskifte
Sak nr: 2/1995
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1863 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:6
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB 18-887 ELDRE REG A-1227

05.12.1935 - Dokumentnr: 180 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Fjellhamar Idrettslag til skibakke

15.02.1982 - Dokumentnr: 1094 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1997 - Dokumentnr: 13109 - Jordskifte
Sak nr: 2/1995
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2023 - Dokumentnr: 546958 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.11.1863 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:90 Bnr:2
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB 18-887 ELDRE REG A-1227

01.01.2020 - Dokumentnr: 324489 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:90 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 156355 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:90 Bnr:6

21.09.2006 - Dokumentnr: 450630 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:93 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

3222/90/2:
01.01.1844 - Dokumentnr: 3 - Opprettelse av matrikkelenheten

03.09.1846 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:3
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB 14-1092 ELDRE REG H-687

03.09.1846 - Dokumentnr: 900006 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:4
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB 14-110 ELDRE REG H-690

10.11.1863 - Dokumentnr: 900017 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:5
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB 18-887 ELDRE REG A-1265

23.01.1995 - Dokumentnr: 1009 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:15

23.01.1995 - Dokumentnr: 1011 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:16

23.01.1995 - Dokumentnr: 1013 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1547059 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:90 Bnr:2

15.02.1982 - Dokumentnr: 1094 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1997 - Dokumentnr: 13109 - Jordskifte
Sak nr: 2/1995
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1863 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3029 Gnr:90 Bnr:6
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB 18-887 ELDRE REG A-1227

05.12.1935 - Dokumentnr: 180 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Fjellhamar Idrettslag til skibakke

15.02.1982 - Dokumentnr: 1094 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1997 - Dokumentnr: 13109 - Jordskifte
Sak nr: 2/1995
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2023 - Dokumentnr: 546958 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.11.1863 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:90 Bnr:2
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB 18-887 ELDRE REG A-1227

01.01.2020 - Dokumentnr: 324489 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:90 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 156355 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:90 Bnr:6

21.09.2006 - Dokumentnr: 450630 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:93 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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.

Konsesjon

Det er ingen krav til odel knyttet til salg av denne boligen, opplyser eier. Eiendommer som kan odles må ha mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog, ifg Landbruksdirektoratet.

Eiendommen er konsesjonspliktig og er underlagt bo- og driveplikt ihht. konsesjonslovens og jordlovens bestemmelser. Konsesjonsskjema må fylles ut av ny eier i samråd med megler og sendes til kommunen sammen med info om kjøpers kompetanse. Det skal også opplyses om kjøper selv skal drive gården eller leie ut og om personlig boplikt blir oppfylt. Dette skal godkjennes av kommunen før eiendommen kan overtas av eier. Det er ny kjøpers hele og fulle risiko at han / henne tilfredsstiller kravene til konsesjon for erverv av eiendommen. Ved negativt utfall er ny eier ansvarlig for videresalg av eiendommen, herunder kostnader.

KONSESJONSLOV § 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)
Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket. Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for eiers regning.

Privat adkomst fra offentlig vei. Selger opplyser om at har betalt kr. 1500,- per år for vedlikehold som deles på med øvrige naboer. Frem til mai 2025 har kommunen foretatt snøbrøyting på vinteren. Denne avtalen er nå avviklet og veilaget må selv stå for kostnad for dette. Dette vil øke den årlige kostnaden noe, men pr 02.06.25 er det ikke bestemt hvor mye enda. Ta kontakt med megler for mer info.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
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. 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.

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1,25 % av salgssum. Videre

skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke og kr. 18.500,- for markedsføringspakken Nordvik Ekstra.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mai 2025

Ansvarlig megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kirkerudveien 81

Kirkerudveien 81
1475 FINSTADJORDET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1988
Areal (BRA): 253 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
18	11	6	0	4

Supertakst
GNR: 90 BNR: 6

Eirik Kalheim
Taksthuset 1 AS

ek@th1.no
98855334

Kirkerudveien 81
1475 Finstadjordet

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/4827

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Drenering mot gårdsplass er byttet i ca. 2020.

Anbefalte tiltak

Drenering fra byggeåret har nådd en alder hvor det anbefales å holde den under oppsyn i tiden som kommer.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse vest

Totalvurdering

Det registreres at rekkverket er løst.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å feste dette bedre.

Yttervegger

Totalvurdering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Toalettrom

Totalvurdering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Dokumentasjon på godkjent lekkasje løsning må fremskaffes.

Ventilasjon

Totalvurdering

Det er manglende tilluftspalte ved dører, derfor fungerer ventileringen av boenheten ikke som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad 1.etasje

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

List til dør anbefales byttet.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

List til dør anbefales byttet. Det anbefales å ha ca. 3mm glippe fra list til gulv, slik at fuktighet ikke trekker opp i listen.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad 1.etasje

Totalvurdering fukt

Våtrom: Bad u.etasje 1

Totalvurdering fukt

Våtrom: Bad U.etasje 2

Totalvurdering fukt

Våtrom: Vaskerom

Totalvurdering fukt

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er gjort endringer av rom i underetasje og i 1. etasje. Dette er omsøkt kommunen, men prosessen er ikke ferdig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.5.2025	**14.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Sara Iselin Nysveen Bakke** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Eirik Kalheim** Telefon: **98855334**
Firma: **Taksthuset 1 AS** Epost: **ek@th1.no**
Adresse: **Briskeveien 38, 1405 Langhus**

Om bygningssakkyndig:

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av øvrige bygninger på eiendommen. Disse er beskrevet under generell informasjon om boligen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kirkerudveien 81, 1475 Finstadjordet**

Kommunenr: **3029** Gårdsnr: **90** Bruksnr: **6** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1988** - Eiendomsverdi
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig
Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Garasje
Garasjen er bygget med støpt plate på mark, og oppført med bindingsverk konstruksjon med stående tømmermanns panel.
Garasjen har 2 stk. elektriske leddporter. Taket er en valmet tak tekket med betongtakstein.

Driftsbygning/Stall og Verksted
Disse byggene er bygd i hverandre hvor stallen er bygget i 1940 og verkstedet i 1991.
Byggene er oppført med bindingsverks konstruksjon med stående tømmermannspanel. taket er et saltak tekket med stålplater.
Stallen har tregulv mot terreng og verkstedet har støpt plate på mark. Verkstedet har elektrisk leddport.

Enebolig
Kjeller
Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling. Peis.

Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling. Panelovn. Trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Soverom 4: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, servantskap og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, dusjhjørne og servantskap.

Vaskerom: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servantskap, skyllekum, rørfordelingsskap og stoppekran sikringsskap.

Kontor: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Bod: Epoxy og panelplater. Plater i himling. Bereder.

1. etasje
Soverom: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Walk-in garderobe.

Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn og gulvvarme. Trapp og utgang til terrasse.

Entre: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Toalett: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc og servantskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servantskap og dusjhjørne.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn og peis.

Kjøkken: Laminat på gulv, og panelplater og flis på vegg over benkeplate. Downlights og takess i himling. Det er integrert kjøleskap, mikroovn, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Verksted
Verkstedet er innredet med betong gulv, og plater på vegger og innvendig tak.

Stall
Stallen er innredet med tregulv, og trepanel på vegg. Innvendig er det åpen takkonstruksjon hvor undertak er synlig.
Stallen er også innredet med båser for hestehold.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	138	127	11	Stue, gang, 4 soverom, 2 bad, vaskerom, kontor.	Bod
1. etasje	115	115	0	Soverom, walk-in garderobe, gang, entré, toalett, bad, stue, kjøkken.	
Totalt	**253**	**242**	**11**		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	49	0	49		Garasje.
Stall/driftsbygning	75	0	75		Stall og oppholdsrom.
Verksted	38	0	38		Verksted

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Totalt	**162**	**0**	**162**		

Kommentar til arealberegning

Utover nevnte areal er det utvendig bod til stallen på 18m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering — TG-2

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Totalvurdering av drenering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
Drenering mot gårdsplass er byttet i ca. 2020.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Drenering fra byggeåret har nådd en alder hvor det anbefales å holde den under oppsyn i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

6.3 Rom under terreng — TG-1



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Kjelleren er innredet i nyere tid iht. eier.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trappen mot terreng.

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse vest — TG-2

Type	Terrasse

Terrassen er bygget med terrassebord og bjelkelag i impregnerte materialer.
Rekkverk ble målt til 90cm.
Terrassen ble målt til ca. 8,5m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er lagt nye bord og rekkverksspiler.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Rekkverket fremstår som løst ved funksjonstest.

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Totalvurdering av balkong, terrasse, platting

Det registreres at rekkverket er løst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales å feste dette bedre.	

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Terrasse
Terrassen er bygget med terrassebord og bjelkelag i impregnerte materialer. Til terrassen er det egen trapp. Rekkverk ble målt til 100cm. Terrassen ble målt til ca. 22,5 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt nye bord og terrassen er utvidet i nyere tid iht. eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

6.6 Vinduer og dører — TG-0

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

6.7 Yttervegger — TG-2

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ingen arbeider iht. eier. Men fasadene er jevnlig overflatebehandlet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Totalvurdering av yttervegger	
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-1

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

6.9 Renner og nedløp — TG-0

Type	Metall
Renner og nedløp av lakkert stål i fargen grå.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er nytt i 2021.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

6.10 Takkonstruksjon — TG-1

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

6.11 Taktekking — TG-0

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekkingen er byttet I 2021.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.12 Utstyr på tak — TG-0

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: U.etasje — TG-1

Type	Støpt gulv på grunn
Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik på ca. 7mm, og ca. 4mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av gangen måles det et totalt avvik på ca. 8mm, og ca. 3mm over en avstand på 2 meter.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: 1.etasje — TG-1

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag. Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik på ca. 3mm, og ca. 1mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av kjøkkenet måles det et totalt avvik på ca. 3mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

6.15 Ildsted/Skorstein — TG-1

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Ildsted er montert i underetasje og 1. etasje.	
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

6.16 Kjøkken — TG-0





Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk ført ut.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkken med glatte og sorte MDF-fronter og 30mm tykk og plastlaminert benkeplate i spon med imitasjon av heltre. Overlimt servant i børstet stål med ettgreps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn og platetopp.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.



6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er gjort endringer av rom i underetasje og i 1. etasje. Dette er omsøkt kommunen, men prosessen er ikke ferdig.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det mangler ferdigattest for omdisponering i kjeller. Denne prosessen er i gang med kommunen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja

Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.	

Totalvurdering av toalettrom
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Dokumentasjon på godkjent lekkasje løsning må fremskaffes.	

6.19 Trapp — TG-1

Beskrivelse
Lukket lakkert tretrapp

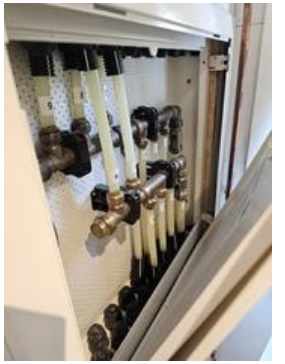
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

6.20 Avløpsrør — TG-0

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt anlegg i 2020.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.21 Vannledninger — TG-0





Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er nytt i 2020.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
I kjeller gang og vaskerom.	
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



6.22 Elektrisk — TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er nytt i 2020. I hele huset, stall og verksted.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

6.23 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.24 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.	
Totalvurdering av ventilasjon	
Det er manglende tilluftspalte ved dører, derfor fungerer ventileringen av boenheten ikke som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.25 Våtrom: Bad 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er nytt I 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt til over 25mm.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
List ved dør har fuktslitasje.	
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
List til dør anbefales byttet.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
List til dør anbefales byttet. Det anbefales å ha ca. 3mm glippe fra list til gulv, slik at fuktighet ikke trekker opp i listen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Hulltaking ikke foretatt da badet er under 5 år gammelt. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-IU

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.26 Våtrom: Bad u.etasje 1



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg. Innvendig malt tak med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er nytt I 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er målt til over 25mm.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Badet er under 5 år gammelt. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-IU

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.27 Våtrom: Bad U.etasje 2



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt innvendig tak med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er nytt i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er målt til over 25mm.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Badet er under 5 år gammelt. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-IU

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.28 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Innvendig malt tak med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er målt til over 25mm.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Rommet har opplegg for vaskemaskin og innredning med utslagsvask.	

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Våtrom.met er under 5 år gammelt, det er derfor ikke foretatt hulltaking.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-IU

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Kirkerudveien 81

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.)	326 elever, 15 klasser	9 min 4.1 km
Benterud skole (1-7 kl.)	375 elever, 22 klasser	9 min 4.2 km
Solheim skole (1-7 kl.)	543 elever, 21 klasser	9 min 4.6 km
Åsen skole (1-7 kl.)	316 elever, 16 klasser	10 min 4.8 km
Hammer skole (8-10 kl.)	313 elever, 24 klasser	23 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	8 min 4.3 km
Mailand videregående skole	900 elever	10 min 4.9 km

Sport

Hammer-feltet	21 min
Hammer skole	23 min
SATS Metro	7 min
Condis Lørenskog	7 min

Offentlig transport

Lørenskog kirke	Linje 110	22 min 1.8 km
Fjellhamar stasjon	Linje L1	9 min 5.1 km
Oslo S	Totalt 18 ulike linjer	24 min 17.8 km
Oslo Gardermoen		34 min

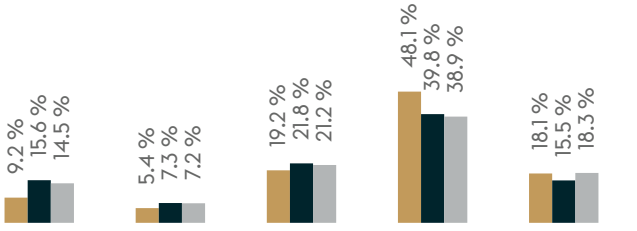
Barnehager

Ahus Nordbyhagen barnehage 2 (...	58 barn	7 min 3.1 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (...	60 barn	7 min 3.2 km
Nesåsen barnehage (0-5 år)	53 barn	7 min 3.4 km

Dagligvare

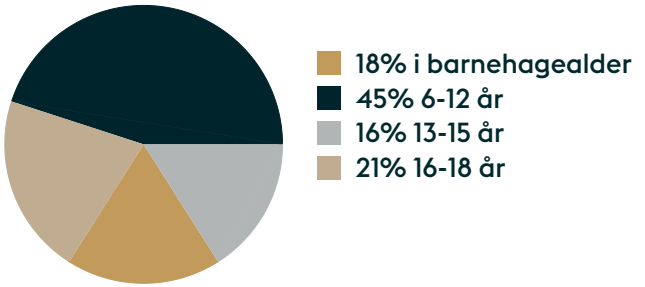
Coop Extra Finstadjordet	5 min
Rema 1000 Løkenhagen	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Østby	262	131
Kommune: Lørenskog	44 693	19 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



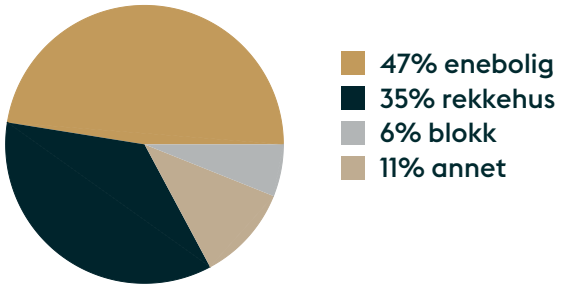
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Finstadjordet	5 min
Rema 1000 Løkenhagen	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lørenskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bakke, Sara Iselin Nysveen	9578-5999-4-1190604	2025-03-29 09:06:29

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
29. mar. 2025

Oppdragsnummer
65-0094/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkerudveien 81, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Sara Bakke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89814080
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Bærum mur og flis AS Totalrehabilitering av badrommene , år 2020

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Bærum mur og flis AS Totalrehabilitering av badrommene , år 2020

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Bærum mur og flis AS Totalrehabilitering av badrommene , år 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Næss tak og blikk AS Total rehabilitering av tak 2023

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats med faglært Drenering på fremside av bolig

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABA Elektro AS 2022-2024 Ettermontering av ytterligere spotter, lamper m.m innvendig og utvendig bolig. Ottem og Kristiansen 2020-2021 Totalrehabilitering av bolig, utskifting av elektro innvendig og utvendig bolig

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet vann og avløpsledninger innvendig boligen når boligen ble total rehabilitert i 2020-2021 Utført av Jar-Tek AS

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av kjeller til ytterligere bo-Arial. Utført av Asker og Bærum mur og flis AS.

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har pumpekum.

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)

Ja

Beskriv: Vært lekkasje i teknisk rom under trapp, dette ble tettet ved oppgraving og drenering på fremside bolig. Ny ventilasjon installert i teknisk rom, og rom er tørket. Ingen ny lekkasje er oppdaget etter retting.

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.
Ja

Beskriv: Observert mus i stallen.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport over boligen

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0094/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bakke, Sara Iselin Nysveen	**2025-03-29**

Identifikasjon

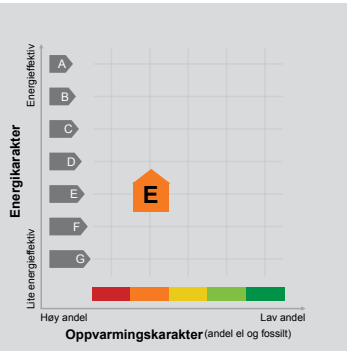
bankID Bakke, Sara Iselin Nysveen

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkerudveien 81
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12431627
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	90dad3dd-da86-43c1-9246-3a48a29b927d
Dato	05.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Fyr riktig med ved
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkerudveien 81
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET
Bolignr: H0101
Dato: 05.05.2023 19:20:22
Energimerkenr: 90dad3dd-da86-43c1-9246-3a48a29b927d

Gårdsnr: 90
Bruksnr: 6
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 12431627

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Kirkerudveien 81

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 309 elever, 15 klasser	9 min 4.1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	10 min 4.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	10 min 4.6 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	9 min 4.9 km
Hammer skole (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	24 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.3 km
Mailand videregående skole 900 elever	10 min 4.9 km

Sport

Hammer-feltet	22 min
Hammer skole	24 min
SATS Metro	7 min
Condis Lørenskog	8 min

Offentlig transport

Lørenskog kirke Linje 110	24 min 1.8 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	9 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 18.6 km
Oslo Gardermoen	35 min

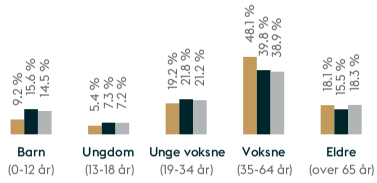
Barnehager

Ahus Nordbyhagen barnehage 2 (... 57 barn	7 min 3.1 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (... 60 barn	7 min 3.2 km
Nesåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 3.4 km

Dagligvare

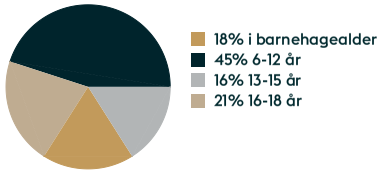
Rema 1000 Metro Senter	7 min
Coop Extra Finstadjordet	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Østby	262	131
Kommune: Lørenskog	44 693	19 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



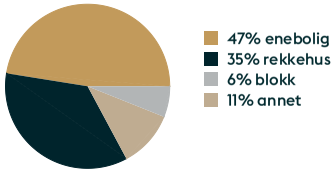
Ladepunkt for el-bil

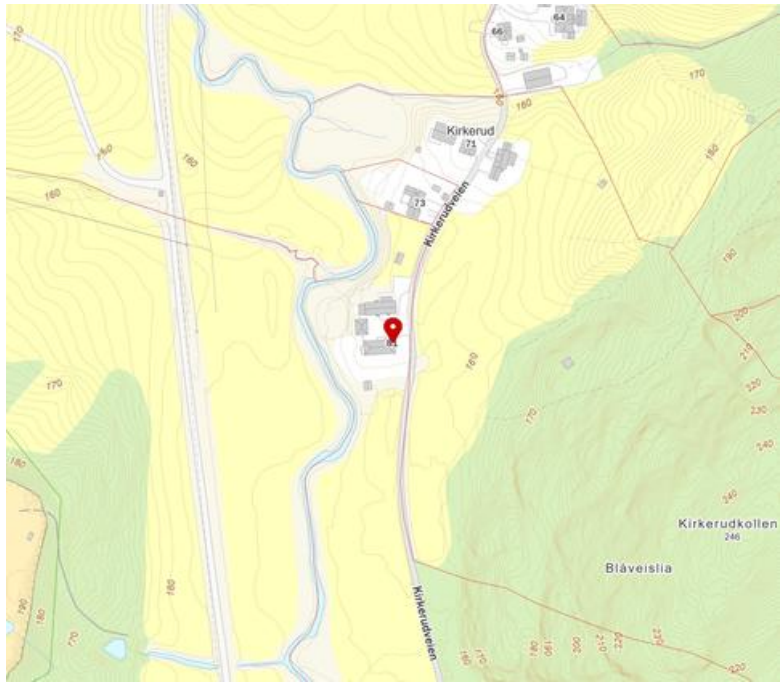
Rema 1000 Metro Senter	7 min
Coop Extra Finstadjordet	8 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse

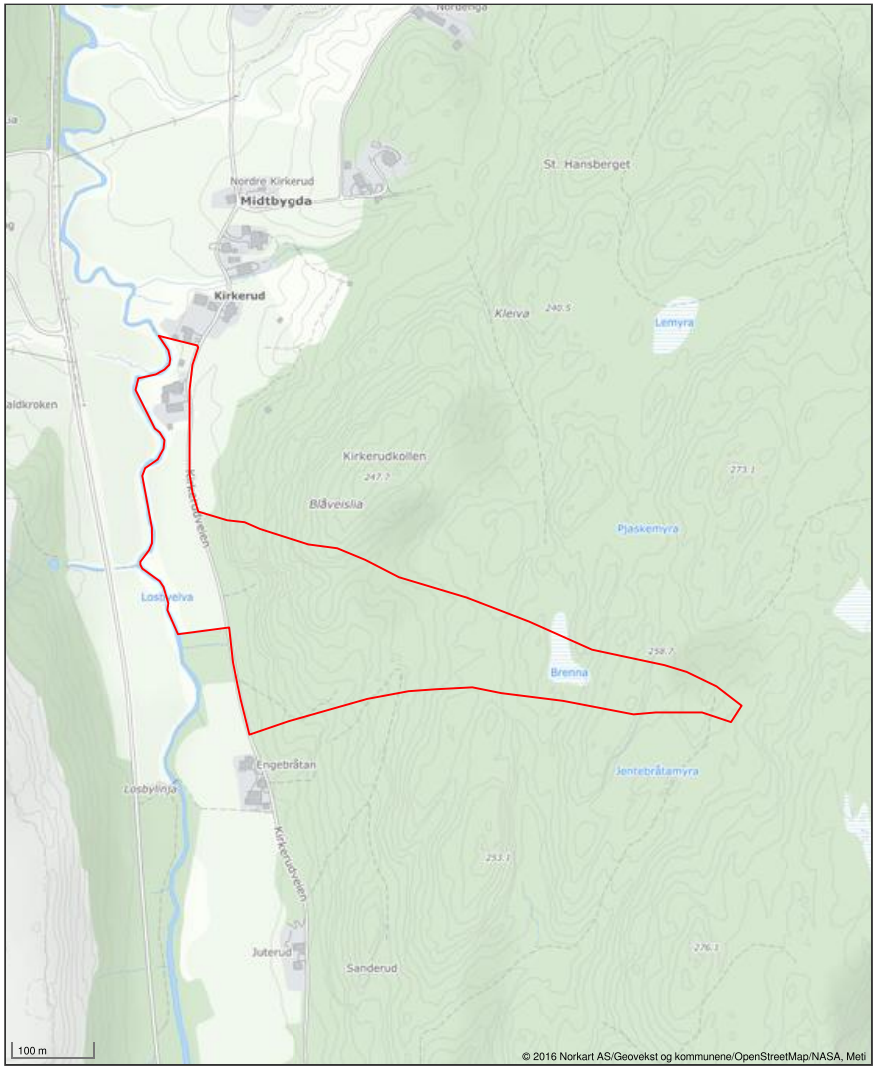




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lørenskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Utskriftsdato: 04.05.2023

Oversiktskart for eiendom 3029 - 90/6//



Lørenskog kommune

Hem Byggetjenester
Geminiveien 8A
3213 SANDEFJORD

Thor Morten Hem

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Bjørn Tore Borge / 907 15 397	22/4781- 15		07.06.2023

Ferdigattest - Tilbygg/fasadeendring/ bruksendring - Enebolig

Adresse Kirkerudveien 81	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 90/6//	**Bygning** 12431627
Ansvarlig søker Hem Byggetjenester Geminiveien 8A 3213 SANDEFJORD	**Tiltakshaver** Sara Iselin Nysveen Bakke Kirkerudveien 81 1475 FINSTADJORDET	
Tiltakets art: Tilbygg - Fasadeendring - Bruksendring	**Bygningstype:** Enebolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 06.06.2023.

Tillatelse til oppføring av tilbygg, fasadeendring og bruksendring ble gitt den 08.02.2023. (Saksnr. 22/4781-12).

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

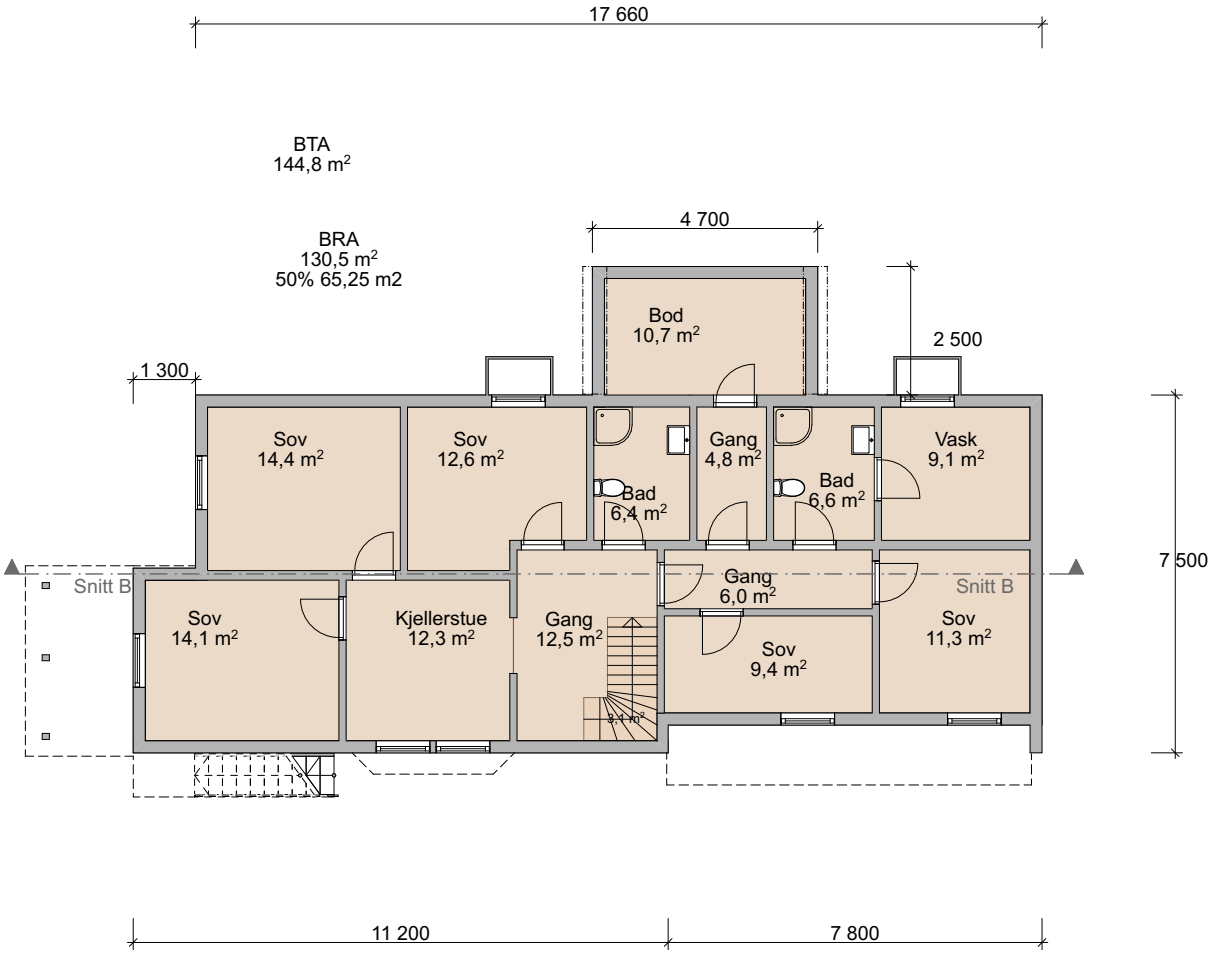
Bjørn Tore Borge
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v2

Kopi til:
Sara Iselin Nysveen Bakke Kirkerudveien 81 1475 FINSTADJORDET

Intern kopi til:



Prosjekt: Fasade og bruksendring	Prosjektnr.: 227	
Tiltakshaver: Sara Iselin Nysveen Bakke Kirkerudveien 81	Gnr./Bnr./Festenr.: 3029-90/6	
	Sign.: TMH	Dato: 19.05.22
Tegning: Underetasje	Målestokk: 1:150	Tegningsnr.: A20-01 / Rev.: .

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekterende:
Hem Byggetjenester
Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

Lørenskog kommune

Hem Byggetjenester
Geminiveien 8A
3213 SANDEFJORD

Thor Morten Hem

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Bjørn Tore Borge / 907 15 397	22/4781- 12		08.02.2023

Tillatelse til tiltak - Tilbygg - Fasadeendring - Bruksendring

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Kirkerudveien 81	90/6//	12431627
Ansvarlig søker Hem Byggetjenester Geminiveien 8A 3213 SANDEFJORD	**Tiltakshaver** Sara Iselin Nysveen Bakke Kirkerudveien 81 1475 FINSTADJORDET	
Tiltakets art: Tilbygg - Fasadeendring - Bruksendring	**Bygningstype:** Enebolig	

Din søknad godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4 for tilbygg til bolig, endring av terrasse og bruksendring av del av bolig.

Søknad
Søknad i ett trinn med 12 ukers behandlingstid er mottatt 10.06.2022. Mangelbrev ble sendt 25.07.2022 og 02.12.2022. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 22.09.2022 og 08.12.2022. Søknaden ble komplett 08.12.2022. Saksbehandlingsfristen for byggesaken i kommunen er satt til 02.03.2023.

Tiltaket består av følgende:

- Bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel med rom for varig opphold
- Tilbygg til bolig i underetasjen, under trapp til inngangsparti i 1. etasje
- Takoverbygg over inngangsparti og endret trapp til inngangsparti
- Vinduer i underetasje
- Etterhåndsgodkjenning av utvidet kjeller-rom mot sør-vest, bygget ved oppføringen av boligen
- Utvidelse av terrasse mot vest

Tiltakshaver søker personlig ansvarsrett for selvbyggeransvar i rollen som prosjekterende og utførende, og sannsynliggjør nødvendig kompetanse med egen utdannelse/kurs og innleid foretak.

Det er gitt følgende opplysninger i søknaden:
Gesimshøyde og mønehøyde: Ingen endring
Grad av utnytting: Ikke beregnet/lav utnytting pga 101,4 mål eiendom
Bruksendret areal i underetasje: 119 m^2
Økt BRA – tilbygg i underetasje/tekn. rom: 11 m^2
Økt BYA - terrasse og takoverbygg: 24 m^2
Parkering: Ingen endring
Uteoppholdsarealer: Ingen endring
Plassering: Tiltaket er plassert i henhold til plan- og bygningsloven § 29-4

Plangrunnlag
Eiendommene omfattes av reguleringsplan 43-8-03 for Losbydalen spesialområde, vedtatt 31.08.2005 og er avsatt til landbruk og skogsbruk (LNF). Eiendommen er bebygget med enebolig med to plan - underetasje og 1. etasje, og er i tillegg bebygget med en frittliggende garasje og et hus for dyrehold/lager med gårdstun mellom.
Eiendommen har ingen spesifikke bestemmelser for bebyggelse, men tiltaket og bebyggelsen for eiendommen faller etter kommunens skjønn inn under hva en kan forvente av bebyggelse på eiendom regulert til LNF og driften av denne. Tiltaket vurderes derfor å ikke være i strid med bestemmelsene i reguleringsplanen.
Det er pr i dag regulering under arbeid for Losbydalen, men omsøkte tiltak anses å ikke å komme i konflikt med dette arbeidet.

Nabovarsel
Ansvarlig søker opplyser at det ikke er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §21- 3
Det gir fritak fra krav om å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke anses å bli berørt av tiltaket, jf. plan -og bygningslovens § 21-3.

Uttalelse fra annen myndighet
Kulturmyndigheten og reguleringsmyndigheten i Lørenskog kommune har uttalt seg i saken har i brev av 11.08.2022 uttalt seg positivt til tiltaket med følgende; «Tiltaket skjemmer ikke ut kulturlandskapet og huset inngår ikke i kulturminneplanen.»

Visuell utforming
Takoverbygget over inngangsparti, endringen av trapp i inngangsparti og utvidelsen av terrasse mot vest underlegger seg boligen ellers, og utgjør i seg selv et naturlig og meningsfullt tilbygg til boligen. Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn, gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til dets funksjon og de bygde og naturgitte omgivelser det skal plasseres i, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Ansvar
Alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket må være dekket med nødvendig ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-3.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den den til kommunen.

Vedtak
Tiltaket vurderes å ikke være i strid med offentligrettslige bestemmelser. Tillatelse til tiltak kan gis. Tillatelse til tiltak som omsøkt gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes med en gang til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2.

Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

Tilsyn
Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gjennomføre tilsyn i løpet av byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er utgitt.

Det er kommunen som avgjør hvor og i hvilket omfang det skal føres tilsyn i saker, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Andre forhold
Opplysninger i matrikkelen i henhold til matrikkelloven §27
Vi ber om matrikkelopplysninger om tiltaket sendes inn dersom det ikke er gjort.

Gebyr
Du må betale gebyr for behandling søknadspliktige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2022	Antall	Beløp	Varenr.
2.7.1 Tilbygg BRA 0-50 m^2: Grunnbeløp		4 900,-	23
2.7.5 Bruksendring BRA > 51 m^2: Grunnbeløp		14 800,-	25
2.7.6 Tillegg ved gitt tillatelse	1	9 200,-	84
Total		28 900,-	

Klageadgang
Du kan klage på vedtaket til statsforvalteren i Oslo og Viken i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kapittel 6. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottar vedtaket. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle tap som tiltakshaver kan få ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Bjørn Tore Borge
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Tegning ny plan 1 etasje
Situasjonsplan
Tegning ny fasade nord
Tegning ny fasade sør
Tegning ny fasade øst
Tegning ny fasade vest
Tegning ny plan 1 etasje
Tegning ny plan underetasje
Gjennomføringsplan

Kopi til:
Sara Iselin Nysveen Bakke Kirkerudveien 81 1475 FINSTADJORDET

Intern kopi til:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 Fjellhamar

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. Alle i Nordvik Lørenskog har vokst opp i nærområdet og kjenner hver gate ut og inn. Vi er eksperter på bolig og eiendom, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

Gjennom våre nye 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.

902 52 930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0094/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkerudveien 81 1475 FINSTADJORDET

Betegnelse: Gnr 90, bnr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 90, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no