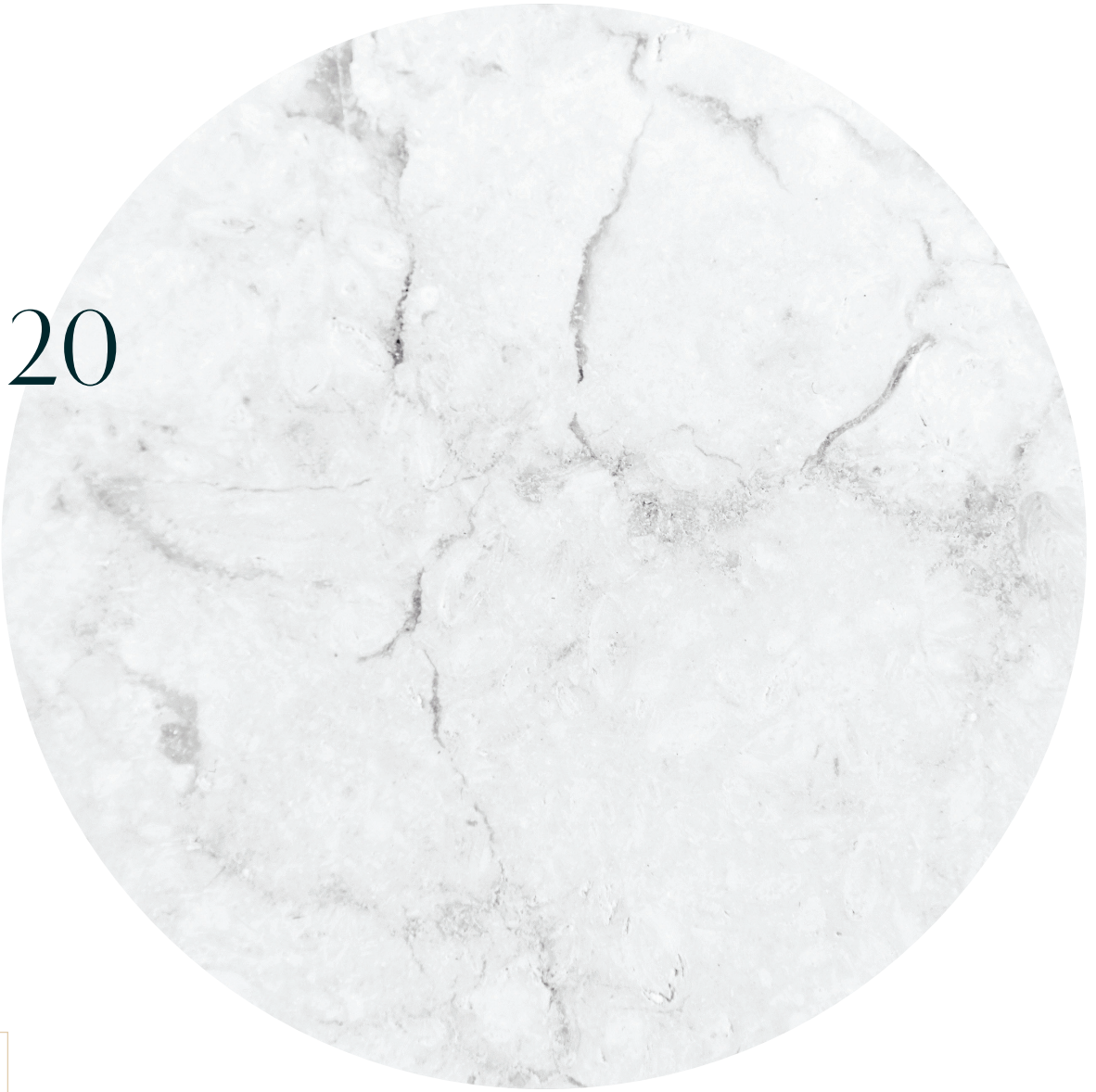


Østaveien 20



Velkommen til

Østaveien 20



Salgsoppgaven produsert 29. juli 2024

UTSIKTEN | RØYKÅS

Innholdsrik enebolig med flott utsikt | Stor flott terrasse | To separate kjellerinnganger | 852 kvm tomt |

Prisantydning	7 390 000,-
Omkostninger	205 600,-
Totalpris	7 595 600,-
BRA-i	230 kvm
Totalt BRA	236 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1981

Megler	Ole Kristian Isdahl
Telefon	468 88 686
E-post	o.isdahl@nordvikbolig.no
Megler 2	Kamilla Dagsland
Telefon	908 22 326
E-post	k.dagsland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Ole Kristian Isdahl & Nordvik har gleden av å presentere Østaveien 20. En innholdsrik enebolig med flott utsikt i et meget attraktivt og barnevennlig nabolag. Nærområdet byr på alt du trenger av skoler, barnehager, dagligvarebutikker samt Østmarka med flotte turområder. Boligen byr på terrasse, balkong og en grønn og frodig hage.

Kort om eiendommen:

- Innholdsrik enebolig med flott utsikt
- 2 egne innganger i kjeller*
- Barnevennlig og attraktiv beliggenhet
- Biloppstillingsplass
- Varmekabler i privat adkomstvei
- Kjøkken og baderom i 1. etasje fra 2014

Arealer og innhold

BRA-i:	230 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	236 kvm
TBA:	80 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

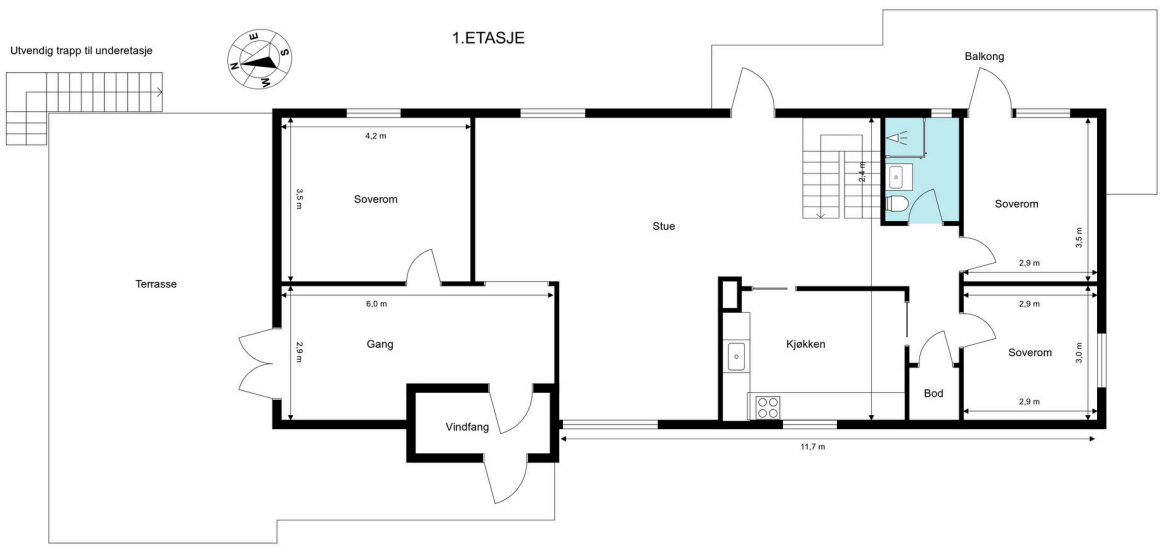
Alle rom definert som BRA-i, med følgende unntak: I underetasje er det et areal i nord/vestre hjørne som ikke er innredet, samt vindfang i plan 1 som ikke er bygget som innareal.

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 114 kvm.
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod under terrasse på nordsiden (kortside) av huset.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 20 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 116 kvm.
Total BRA: 116 kvm.
TBA: 60 kvm.

Østaveien 20

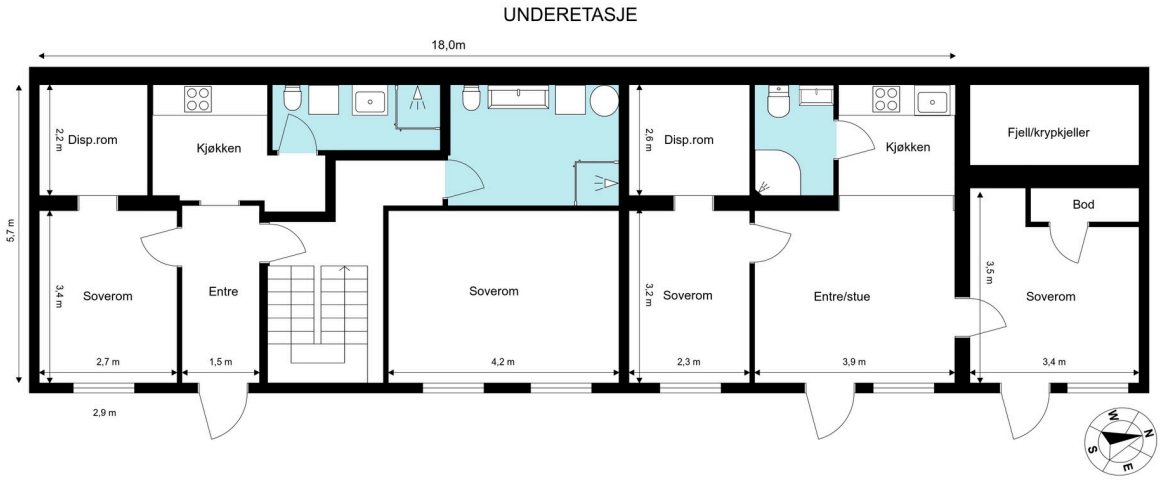


Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

HUUN PROSJEKT

Østaveien 20

Forklaring av bilde/rommet



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Informasjon

Østaveien 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0059/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Østaveien 20, 1476 RASTA
Gnr 104, bnr 486 i Lørenskog kommune

Selgere
Osama Mahmood
Samina Shaheen

Kjøpesum og omkostninger
7 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
184 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
186 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
205 600,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 576 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 595 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 230 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 236 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 114 kvm.
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod under terrasse på nordsiden (kortside) av huset.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 20 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 116 kvm.
Total BRA: 116 kvm.
TBA: 60 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle rom definert som BRA-i, med følgende unntak: I underetasje er det et areal i nord/vestre hjørne som ikke er innredet, samt vindfang i plan 1 som ikke er bygget som inneareal.

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder:
1. Etasje: 3 soverom, bad, kjøkken, bod, Stue, Gang, balkong og terrasse.
Underetasje: To separate "utleiedeler" hvorav den ene består av kjøkken, entré, baderom, stue og soverom. Den andre består av to soverom, baderom, kjøkken, stue og entré.

* Det er i dag to egne innganger til underetasjen. Underetasjen brukes i dag som to separate utleiedeler, hvor den ene er en 3-roms og den andre en 2-roms. OBS: underetasjen er ikke byggemeldt slik den fremstår i dag. Det er etablert to bad og ett kjøkken som ikke er byggemeldt. Endring fra sekundærareal (boder) til rom for varig opphold, samt etablering av nye våtrom er søknadspliktig. Ny eier påtar seg risikoen dette medfører.

Begge "enhetene" er i dag leid ut. Ene leietaker flytter ut 01.10.24. Den andre leietakeren ønsker å bli boende, og det vil derfor være kjøpers ansvar å si opp leieforholdet om en ikke ønsker at dette fortsetter. Den største delen leies ut for 13.500,- om sommeren m/ strøm og 14.000,- om vinteren m/ strøm. Den minste leies i dag ut for 8.700,- om sommeren m/ strøm og 9.200,- om vinteren m/ strøm.

Utvendig bod på ca 6m2 under terrasse på nordsiden av underetasje.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Ingen forhold er kommentert med TG3.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på grunnmur og drenering, samt manglende fremlagt dokumentasjon av arbeidene.
1.3 Terrengforhold
- TG 2 er gitt da det ikke er påvist tilstrekkelig fall bort fra husets overside.
2.1 Yttervegger
- TG2 settes på bakgrunn av alder, tilstand på kledning, samt at det må påregnes vedlikehold i tiden framover.
3.1 Vinduer og ytterdører
- TG2 er gitt med bakgrunn av vinduenes alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, samt at det er registrert noe avvik på vindusomramminger og beslag.
4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av eldre deler av konstruksjonen, det må forventes at den gangs byggemåte fraviker noe fra dagens standard til konstruksjoner.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
- Tilstandsgrad 2 på yttertekking er gitt med bakgrunn i konstruksjonens alder og at mer enn halvparten av antatt brukstid er forbigått.
5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på konstruksjonen samt noe spor etter kondens/fukt rundt gjennomføringer.
6.1 Balkonger, verandaer og lignende
- TG 2 er gitt på balkong og terrasse av at det er observert noe sprekkdannelse i tremmegulv. Beising og oppgradering må påregnes i tiden framover.
7.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
- TG 2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder, samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er forbigått.
7.2.2 Bad hoveddel i underetasje Overflate gulv
- TG2 er gitt med bakgrunn av manglende fall på gulv, noe bom i flis og manglende fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider.
7.3.2 Bad liten hybel i underetasje Overflate gulv
- TG2 er gitt på gulv pga svakt fall og kun 15mm høydeforskjell fra sluk til terskel.
7.3.3 Bad liten hybel i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
- TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fremlagt dokumentasjon på tetteskjikt og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
7.4.2 Bad stor hybel i underetasje Overflate gulv
- TG2 er vurdert utifra at det ikke er fall på gulv, risikabel løsning med avløpsrør bygget over gulv og manglende fremlagt dokumentasjon av våtromsarbeider.
7.4.3 Bad stor hybel i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
- TG2 er gitt med bakgrunn i unormale løsninger med oppbygging av gulv, innkassinger og rørførlinger over gulv. Ikke mulig å se hvordan membran er lagt eller hvor badets tetteskjikt er ført. Det ble også registrert noe forhøyde verdier av fukt i vegg bak bad.
9.1.3 Oppholdsrom i hybler Fuktmåling og ventilasjon
- TG 2 er gitt pga manglende ventilasjon og luftsirkulasjon, samt noe forhøyde fuktverdier i veggkonstruksjon i bod.
10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken, samt manglende fremlagt dokumentasjon på anlegget.
10.5 Ventilasjon
- Tilstandsgrad 2 er gitt for ventilasjon da det anbefales mekanisk avtrekk på alle kjøkken og bad, samt økte luftemuligheter i underetasje.
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- TG 2 er gitt pga manglende fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæringer, plassering av sikringsskap i utleiedel, samt at sikringer løses ut sporadisk.

Øvrig standard:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Grunnmur av støpt såle mot grunn, ukjent ut i fra oppføringstidspunktet om det er etablert fuktsperre og isolasjon mot grunn. Yttervegger til underetasje oppført i betong/mur/leca som er pusset og malt. Drenering av faste masser, takvann ledes fra taknedløp ned i oppstikkende overvannsrør i terreng og antatt videre ut på eiendommen. Det er registert noe sprekker/krakkelering i grunnmur/puss. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten, grunnforhold anses å være stabile. Det er registrert knotteplast som er klemt med klemlist rundt deler av huset. Drenering antas å være fra byggeår, 1980. Det må forventes at det er noe begrenset gjenværende levetid på utvendig drenering.

Terrengforhold: Terrenget er tilnærmet flatt på oversiden av huset. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det antas å være

betydelig overvann/smeltevann fra snø som vil legge seg på oversiden av huset.

Yttervegger: Yttervegger i underetasje oppført i betong/Leca, utvendig pusset og malt.
1. etasje har vegger med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående malt trepanel.
Kledningen antas å være fra byggeår, 1980.
-Lufting bak trepanel kan ikke konstateres uten fysiske inngrep.
-Stedvis sprekker på panel, spesielt rundt terrasse/balkong og overgang mot grunnmur/betongvegger
-Utvendig omramming er utført etter eldre prinsipper, vannbrett med kun grunne beslag.
-Det må påregnes vedlikehold, maling og oppgradering av yttervegger. Spesielt overgang panel/grunnmur, rundt vinduer og ned mot balkong/terrassedekke.

Vinduer og ytterdører: Vinduer fra forskjellige epoker. Hovedsaklig 2-lags isolerte glass med trekarmer fra byggeår. Datostemplet 1980 i vinduskarm. Balkongdør mot nord fra 1996. Dør til balkong fra 2012. Normal tid før utskifting av trevindu er 20-40 år Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2-8 år Det er 3 stk ytterdlører til underetasje og en ytterdør til 1.etg. Disse er stort sett i ok stand, men utskiftinger må påregnes. I tillegg er det en ytterdør til vindfang i 1.etg. Denne er ikke tett eller låsbar.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Eldre saltak-konstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Utvendig er taket tekket med sort betongtakstein. Skorstein er beslått i nyere tid.
-Konstruksjonen er inspisert fra innside via loftluke i 1.etasje, samt fra bakkeplan.
-Det observeres noe eldre fuktskjolder i konstruksjonen, men registreres som tørt på befaringsdagen.
-Konstruksjonen fremstår som tørr, stabil og i normal stand, tross alder.
-Gjennomgående lufting via takutstikk og gesimskasser. På generelt grunnlag anbefales ytterligere lufting for å sikre
tilstrekkelig utlufting og kondensfare i kaldt uisolert loftskonstruksjon.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
Takets oppbygning av undertak av antatt rupanel, takduk, opplekting og takstein fra byggeår. Taket kontrolleres kun fra bakkeplan oversiden av huset, da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket uten sikring. Det registreres noe mosedannelse på takstein som kan tyde på kondens, manglende fall på tak eller manglende vedlikehold. Det er ikke montert snøfangere på tak. Det var ikke krav til dette på oppføringstidspunktet, men anbefales for å sikre personssikkerhet ved å hindre fall av snø og istapper. Vindskier (trepanel på siden av tak) må skiftes. Disse har delvis ødelagt som følge av alder og manglende vedlikehold.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Loftkonstruksjonen er fra byggeår og er av type kaldtloft. Loftet er kontrollert via tilkomst fra loftluke i 1.etasje. Det var begrenset tilkomst på loft, da det ikke er gulvplater mellom bjelkelag, kun åpen isolasjon.
-Trekonstruksjoner i tak ser lyse og lite slitt ut i forhold til alder. Det er også foretatt fuktmålinger som viser lave til
ingen fuktinnhold. Det er regisrert noe merker etter fukt/kondens ved ventiler og gjennomføringer, men dette er tørt på befaringsdagen.
-Lufting i gavlvegger og noe lysinnslipp langs gesims. Ikke mulig å kontrollere pga manglende tilkomst, men anbefales
alltid ekstra ventilering av uisolerte kaldloft, da dette ansees som risikokonstruksjon.

Balkonger, verandaer og lignende: Boligen har flere terrasser og en stor balkong med utgang fra stue og soverom fra 1.etg. Oppbygging av terrasse på

overside(vestside) og nordside(kortside) av huset er etablert på terreng og bygget med trebjelkelag og tremmegulv av tre. Rekkverk av trespiler og glassrekkverk. Det er observert noe sprekker i tremmegulv, men dette er normalt i forhold til alder. Må påregnes beising, utskifting av noen terrassebord, samt generelt vedlikehold av terrasser og balkong.

Bad 1.etg: Pent flislagt bad fra 2015. Badet inneholder Skyvbar buet dusjhjørne, servant med skuffer og vegghengt toalett. Det er vindu rett ved siden av dusj. Listverk og vindu av tre er utsatt for fuktpåkjenning. Noe oppsprekking av maling registrert
Overflate gulv: Flislagt gulv med sluk i dusjsone. Glassvegger med skinne mot gulv tetter for at eventuelt lekkasjevann fra servant og WC skal renne til sluk. Bør etableres åpning i gulvskinne for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Det måles ledende fall fra vanninstallasjoner mot sluk, ikke 1:100. Det måles en høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør på 2,5cm.
Membran, tettesjiktet og sluk: Membran er ikke synlig i sluk pga slukets utforming. Sluk av støpejern har behov for rens. Mye rust og smuss. Ingen synlige mansjetter i rørgjennomføringer. Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser. Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter. Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon. Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier registert.

Bad hoveddel i underetasje: Pent og romslig flislagt bad tilhørende hoveddel i underetasje. Badet inneholder dusjnisje med skyvbare glassvegger, servant med skuffer, gulvstående toalettsisterne, vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er mekanisk avtrekksventil på vegg over toalett. Tilluft via spalte under dør. Ideelt sett burde avtrekk vært på motsatt side av dør for å sikre god luftsirkulasjon.
Overflate gulv: Flislagt gulv med sluk i dusjsone og foran varmtvannsbereder. Fall er kontrollert med krysslaser. Svakt fall rundt sluk og tilnærmet flatt gulv forøvrig. Det anbefales lokalt fall på 1:50 rundt sluk og 1:100 på gulv forøvrig for å sikre tilstrekkelig bortleding av vann ved eventuelle lekkasjer. Dette er ikke oppfylt. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er kun 10mm. Tilstrekkelig dersom membran er ført oppbak dørterskel. Dette er ikke mulig å avdekke uten destruktive tiltak. Krav er 25mm høydeforskjell Det ble registrert noe bom i flis på gulv på utsiden av dusj. Dette tyder på at flislim har løsnet fra flis.
Membran, tettesjiktet og sluk: To plastsluk med klemringer. Membran og mansjetter er ikke synlig. Antatt benyttet smøremembran. Det er målt etter fukt i luke ved tilstøtende vegg og fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

Bad liten hybel i underetasje: Lite flislagt bad inneholder vaskemaskin, vegghengt toalett, servant med underskap og dusjnisje.
Overflate gulv: Flislagt gulv med sluk i dusjsone. Det måles ledende fall fra vanninstallasjoner mot sluk, ikke 1:100. Det måles en høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør på ca. 1,5cm. Tilstrekkelig høyde om membran er tilstrekkelig klemt bak oppkant mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering.
Membran, tettesjiktet og sluk: Eventuell membran kan ikke kontrolleres uten destruktive tiltak. Dette utføres aldri på tilstandsvurderinger for eierskifte. Det er ikke borret hull i vegg fra tilstøtende rom, da disse er yttervegg eller baderomsvegg. Målt etter fukt på erfaringsmessig fuktutsatte steder uten å registrere unormale verdier.

Bad stor hybel i underetasje:
Overflate vegger og himling: Lite flislagt bad i tilknytning til tilleggsdel i underetasje. Bade inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett, liten vaskemaskin og servant med skuffer. Mekanisk avtrekksventil på vegg over toalett.
Overflate gulv: Flislagt gulv med opphøyd platå som underlag for dusjkabinett.

Forhøyning er bygget for å etablere tilstrekkelig fall på avløpsrør. Fall på gulv er målt med krysslaser. Tilnærmet flatt gulv. Det er plastsluk med klemring på opphøyd platå under dusjkabinett. I tillegg er det sluk i gulv ved siden av toalett. Dette er plassert under avløpsrør og dermed ikke tilgjengelig for renhold, vedlikehold eller inspeksjon.
Membran, tettesjiktet og sluk: Rørføringer er delvis åpent på vegg og delvis innkasset langs gulv og himling. Løsningene bærer preg av å være noe tilfeldig løst og vurderes å være risikokonstruksjon. Det er borret 73mm hull i vegg fra stue inn mot vegg med dusjkabinett. Det ble påvist noe forhøyde fuktverdier, 19%fuktighet. Anbefalt verdi er under 15%. Det kan være fuktighet fra grunnen eller fuktighet fra bad. Anbefales å følge konstruksjonen nøye i tiden fremover. Opplyses at hybel ikke har vært i bruk de siste måneder

Kjøkken i 1.etg: Kjøkken med sorte glatte fronter og laminat benkeplate fra 2015. Integrerte hvitevarer og fritthengende kjøkkenventilator. Rens av ventilator anbefales. Laminatflis på gulv. Noe slitasje på benkeplate, gulv og innredning registrert, men kjøkkenet er opplyst å fungere fint.

Kjøkken liten hybel: Praktisk lite hybelkjøkken.

Kjøkken stor hybel: Fint kjøkken med glatte hvite fronter, mørk laminat benkeplate med aluminiumslist i forkant, slimline kjøkkenventilator med kullfilterløsning, integrert steketopp og frittstående kjøleskap. Ikke registrert komfyr eller oppvaskmaskin.

Rom under terreng - Oppholdsrom i hybler:
Veggenes og himlingens overflater: Vegger og himlinger i oppholdsrom i underetasje fremstår som pene. Relativt nymalte vegger og både gips- og takesshimlinger.Det er registrert ventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegg

Gulvets overflate: Overflater på rom i underetasje består av både flislagte areal og laminatgulv. Normal bruksslitasje.
Det er ikke mulig å kontrollere hvorvidt gulvkonstruksjon er etablert med radonsperre, fuktsperre eller isolasjon.
Fuktmåling og ventilasjon: Det er foretatt flere målinger etter fukt i underetasje. Registrert forhøyde verdier i bod ved soverom lengst nord (under terrasse). Dette var forventet, da bod er direkte mot fjell. Forøvrig er det målt flere områder uten tegn til fukt. Generelt er rom under terreng en risikonstruksjon. Spesielt bakvegg mot øst har stort jord- og vanntrykk. Det er regisrtrert noen ventiler i vegger og vinduer. Men det anbefales etablert flere ventiler og åpninger, samt å lufte jevnlig via vinduer for å sikre god luftsirkulasjon. Alternativt etablere ventilasjonsanlegg som sikrer kontinuerlig luftgjennomstrømning

WC og innvendige vann- og avløpsrør: VVS anlegget består av kobber-, krom- og plastrørsystem, anlegget er hovedsakelig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner. Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner. Anlegget har blitt oppgradert og bygget på i flere omganger i forbindelse med renovering av kjøkken og bad i 1.etg, samt etablering av diverse kjøkken og bad i underetasje. Det består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger. Vannrør av kobber, har en anbefalt brukstid på 30 år.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er fra 2015. CTC Ferro Fil varmtvannstank på 294 liter plassert på stort bad i underetasje

Ventilasjon: Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Lufteluker på soverommene i 1 etasje.

Mekanisk avtrekk på to av badene, naturlig avtrekk på to. Kullfilterløsning på kjøkkenventilatorer. I underetasje anbefales det å øke muligheter for ventilering og luftsirkulasjon.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring: Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert i liten hybel i underetasje. Plassering er noe tungvint, da man må ha tilkomst via eventull leietaker. Anlegget er noe åpent, men hovedsaklig skjult. Det er stedvis utstrakt bruk av skjøteledninger, noe som frarådes. Spesielt på liten hybel. Også regisrert skjøteledninger på loft. Skjøteledninger frarådes benyttet, og kun til midlertidig bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av elektriske anlegget. Det er opplyst at sikringer løses ut ved høyt sambruk av elektriske installasjoner, spesielt på liten hybel. Tyder på at visse kurser er underdimensjonert. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Lovligheter:
Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger fra oppføringstidspunktet i 1981 og tegninger fra søknad om tilbygg med utvidelse av terrasse og utvendig bod fra 1992. Det er flere avvik fra siste godkjente tegninger. I underetasje er ingen areal mot terreng godkjent for varig opphold. Disse areal er definert som bodareal, bad eller vaskerom. Arealene benyttes i dag som rom for varig opphold med kjøkken, soverom/oppholdsrom og bad. Det er etablert to bad og ett kjøkken som ikke er byggemeldt. Endring fra sekundærareal (boder) til rom for varig opphold, samt etablering av nye våtrom er søknadspliktig. Anbefales at endringer byggemeldes. Endringer for å få arealene godkjent må påregnes. Videre bruk og utleie vil være på kjøpers risiko. Krav til bruksendring av eldre boliger kan leses her: https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/bruksendring-i-eldre-boliger

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Boligen disponerer en parkeringsplass ved adkomst fra Østveien.

Modernisering og påkostninger

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende endringer/ oppgraderinger:
- Kjøkken og bad i 1.etg fra 2015
- Noen vinduer byttet opp gjennom årene. Blant annet i 1996 og 2012.
- Terrasse i 1.etg med tilhørende bod under ble byggemeldt og etablert i 1992.
- Soverom i underetasje mot nord bygget på. Uvisst om dette er byggemeldt.
- Hybler med tilhørende våtrom og kjøkken etablert i underetasje. Dette er ikke byggemeldt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Selger kjøpte boligen i 1999.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. . Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, både faglært og ufaglært
- Beskrivelse: Badet i 1etg hadde en lekkasje fra dusjen ned til underetg. gjennom taket i 2013. (etter at badet ble renovert) vet ikke om far/ektefelle gjorde noe med dette eller ikke. badet har vært i bruk siden. dusjen er brukt 4-5 ganger i uken. har

ikke sett noe lekkasje side. foreligger ingen garanti eller kvittering. noe utført av farglært og noe fra ufaglært i 2013.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Svar: Ja, både faglært og ufaglært
- Beskrivelse: : Vet ikke detaljer da far/ektefelle som er gått bort hadde gitt oppdraget.

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?
- Svar: Ja, både faglært og ufaglært
- Beskrivelse: Utvidet terrasse og balkong. Bygget på mer foran hovedinngangen

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, faglært
- Foreligger det samsvarserklæring?: Ja
- Beskrivelse: Expert Gruppen, 29.10.24

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Svar: Ja
- Beskrivelse: Kontroll utført 29.10.24

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.?
- Svar: Ja, både faglært og ufaglært
- Var tiltaket søknadspliktig? Ja
- Har arbeidet blitt godkjent? Nei
- Beskrivelse: Vet ikke hvem som utførte arbeidet, oppdraget ble gitt av far/ektefelle. Det er blant annet bygget to våtrom og ett kjøkken nede.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
- Svar: Ja
- Beskrivelse: Se tidligere kommentar som gjelder lekkasje i bad i første etg i 2013.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Svar: Ja
- Beskrivelse: Var feil med det elektriske anlegget, dette er nå fikset, se rapport fra 2024.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Svar: Ja
- Beskrivelse: Se vedlagt rapport. Sprekker i vegg forårsaket spenninger

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Svar: Ja
- Beskrivelse: Tilbakeslag ca 2 år siden. Ble fikset gjennom spylevakten 24/7. har kvittering

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.
- Svar: Ja

- Beskrivelse: Har vært/kan fortsatt være skjeggkre. Har gjort tiltak som å sette opp limfeller over flere måneder og opplevd at de ble redusert. Har vært tilfelle av mus i boligen. Det ble gjort tiltak i form av å sette tetting for mus. Ikke oppdaget mus igjen.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? - Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
-Svar: Ja
- Beskrivelse: Se vedlegg

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Svar: Ja
- Beskrivelse: Se vedlegg

Tilleggskommentar: Sikringene går veldig ofte. På kjøkkenet i første etg. kan det for eksempel kun brukes to el-enheter so feks. vannkoker og mikrovn om gangen. Setter man på brødrister i tillegg så går sikringen. Det samme gjelder i utleiedelene. Det er behov for å fornye el-anlegget. Det er gammelt.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Enebolig fra 1981. Bygget med støpt såle og vegger i underetasje i betong/mur. Bygget etter den tids krav og byggeskikker. Antatt
frostfritt fundamentert til stedlige masser. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur med malt puss og knotteplast synlig noen steder under
terreng. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med sort taktstein. Stål renner og nedløp.
Yttervegger i 1.etg av bindingsverk med stående kledning. Trolig isolert med mineralull.
Vinduer med isolerglass og trekarmer fra byggeår, noen vinduer byttet i senere tid.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:
Innholdsrik bolig. Overflater innvendig oppgradert de senere år med normal bruksslitasje. Utvendig bærer boligen preg av alder og må påregnes oppgradering av utvendig panel, tak og drenering. Rom under terreng er alltid en risikokonstruksjon og bør følges opp over tid. Alle bad og kjøkken oppgradert siste 10år.

Beskrivelse av innvendige overflater (vegger, tak og gulv):
Boligen har blitt renovert gjennom flere tidsepoker. Overflater består av forskjellige type gulv og kvaliteter. Generelt har boligen følgende overflater:
- Gulv: Laminat i oppholdsrom. Flis i våtrom.
- Vegger: Malte gipsvegger, flislagte vegger i våtrom.
- Himling: Takess og gipshimling.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Merknader om andre rom: Vindfang er bygget på terrassen og takutsikk utvider.

Opplyst at det har vært utettheter i overgang nytt og gammelt tak. Dør til vindfang er ikke tett eller låsbar. Arealet er definert som uteareal.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på alle bad.
- Elektrisk gulvvarme i underetasje på stue, soverom og gang.
- Flyttbare elektriske radiatorer ved behov.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 36 791,-pr. 2024

Det gjøres oppmerksom på at kr 36 791,- for kommunale avgifter er en prognose gitt av Lørenskog Kommune. Selger har blitt fakturert kr 21 040,59,- hittil i år.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 513 089,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 11 424 869,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

JBF
Polisenr: 377850

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 834 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt i skrånende terreng. Opparbeidet med gressplen, terrasser busker, trær og naturlig fjell i dagen.

Adkomst

Via privat eiendom. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen befinner seg i et attraktivt, barnevennlig og sentralt boligområde på Røykås i Lørenskog kommune. Her har du gangavstand til alle nødvendige servicefunksjoner, store kjøpesentre og kulturhus, samt et godt kollektivtilbud med enkel forbindelse til Oslo S. I tillegg er det kort avstand til skoler og barnehager. Eiendommen er godt skjermet, noe som gjør at trafikkstøy er minimal.

Lørenskog har et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier, samt et aktivt idrettsmiljø med anlegg for de fleste idrettsgrener. Det finnes blant annet flere ballplasser, en ishall bak Metro senter, en golfbane på Losby, en flerbrukshall på Fjellsrud, en svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog kan også skryte av et ishockeylag som ligger i norgestoppen, samt utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Meny Rasta, Coop Extra, Rema 1000, Bunnpris eller Joker, hvor de to sistnevnte er søndagsåpne! Triaden Storsenter ligger omtrent 2 km unna, og det er omtrent like langt til Metrosenter – begge med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum er også lett tilgjengelige.

Fra Røykås kan du benytte lysløypenettet mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det en lysløype mot Losby. Østmarka byr også på flere bade- og fiskevann samt flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et svært flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbaner, driving range, putting green og nærspillsområde.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Røykås, kun 7 minutter fra boligen. 110-bussen fra Rasta senter har hyppige avganger i retning Oslo, Ahus og Lillestrøm. Bussen til Helsfyr tar kun 15 minutter, og fra T-banestasjonen kan man enkelt navigere seg gjennom Oslo og omegn. Med bil tar det cirka 18 minutter til Oslo sentrum, cirka 12 minutter til Lillestrøm, cirka 10 minutter til Strømmen og cirka 29 minutter til Gardermoen.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærheten, blant annet Eventyrstua barnehage, eventyrskogen/røykås musikkbhg og Rasta barnehage.

Rasta skole er nærmeste barneskole, og av ungdomsskoler er Lørenskog friskole skole kun minutter unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse fra 07.09.1981.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/104/486:
10.02.1983 - Dokumentnr: 1036 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:104
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:123
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:406
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:495
Bestemmelse om vedlikehold

10.06.1983 - Dokumentnr: 4215 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver bnr. 104,495, 486, 123 og 406
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1985 - Dokumentnr: 6908 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:407
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:408
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1979 - Dokumentnr: 5958 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:104 Bnr:104
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1135140 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:104 Bnr:486

01.01.2024 - Dokumentnr: 177558 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:104 Bnr:486

18.09.1979 - Dokumentnr: 6498 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:104

10.02.1983 - Dokumentnr: 1036 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:495

Bestemmelse om felles vedlikehold

01.09.2005 - Dokumentnr: 14163 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:731
Bestemmelse om vedlikehold mv.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke og Nordvik Ekstra L: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 938,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 169 139,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. april 2025

Megler

Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Megler 2

Kamilla Dagsland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90822326

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Østaveien 20

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier Enebolig
Østaveien 20
1476 Rasta



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 04/07/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92232383
christopher@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:104, Bnr: 486
Hjemmelshaver:	Osama Mahmood
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	835 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Via privat eiendom
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Id 1982005 Røykås søndre del, del 2
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.06.2024
Forutsetninger:	Boligen er kontrollert i dagslys, gode tilkomstmuligheter for vurderte bygningsdeler relevant for rapporten. Boligen var normalt møblert og selgere var tilstede under hele befaringen.
Oppdragsgiver:	Osama Mahmood
Tilstede under befaringen:	Osama Mahmood
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Pent opparbeidet tomt i skrånende terreng. Opparbeidet med gressplen, terrasser busker, trær og naturlig fjell i dagen.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig fra 1981. Bygget med støpt såle og vegger i underetasje i betong/mur. Bygget etter den tids krav og byggeskikker. Antatt frostfritt fundamentert til stedlige masser. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur med malt puss og knotteplast synlig noen steder under terreng. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med sort taktstein. Stål renner og nedløp.
Yttervegger i 1.etg av bindingsverk med stående kledning. Trolig isolert med mineralull.
Vinduer med isolerglass og trekarmer fra byggeår, noen vinduer byttet i senere tid.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik bolig. Overflater innvendig oppgradert de senere år med normal bruksslitasje. Utvendig bærer boligen preg av alder og må påregnes oppgradering av utvendig panel, tak og drenering.
Rom under terreng er alltid en risikokonstruksjon og bør følges opp over tid. Alle bad og kjøkken oppgradert siste 10år.

ANNET:
OPPVARMING:
- Varmekabler på alle bad.
- Elektrisk gulvvarme i underetasje på stue, soverom og gang.
- Flyttbare elektriske radiatorer ved behov.

BRANN- OG SIKKERHET:
Det ble registrert røykvarslere og håndholdte brannslokkingsapparat på befaring. Dette skal alltid medfølge ved salg av fast eiendom.

BOD OG PARKERING:
Det er opplyst at boligen disponerer en parkeringsplass ved adkomst fra Østveien.
Utvendig bod på ca 6m2 under terrasse på nordsiden av underetasje.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no.
Opplysninger fra selger på befaring.
Meglerpakke mottatt 01.07.2024.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Boligen har blitt renovert gjennom flere tidsepoker. Overflater består av forskjellige type gulv og kvaliteter. Generelt har boligen følgende overflater:

Gulv: Laminat i oppholdsrom. Flis i våtrom.
Vegger: Malte gipsvegger, flislagte vegger i våtrom.
Himling: Takess og gipshimling.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Vindfang er bygget på terrassen og takutsikk utvider. Opplyst at det har vært utettheter i overgang nytt og gammelt tak. Dør til vindfang er ikke tett eller låsbar. Arealet er definert som uteareal.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende endringer/ oppgraderinger:
- Kjøkken og bad i 1.etg fra 2015
- Noen vinduer byttet opp gjennom årene. Blant annet i 1996 og 2012.
- Terrasse i 1.etg med tilhørende bod under ble byggemeldt og etablert i 1992.
- Soverom i underetasje mot nord bygget på. Uvisst om dette er byggemeldt.
- Hybler med tilhørende våtrom og kjøkken etablert i underetasje. Dette er ikke byggemeldt.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	116	0	0	60	115	1
Underetasje	114	6	0	20	113	1
SUM BYGNING	230	6	0	80	228	2
SUM BRA	236					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
Alle rom definert som BRA-i, med følgende unntak:
I underetasje er det et areal i nord/vestre hjørne som ikke er innredet, samt vindfang i plan 1 som ikke er bygget som innerareal.

BRA-e:
Utvendig bod under terrasse på nordsiden (kortside) av huset.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med lasermåler på stedet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Areal på tomt er hentet fra eiendomsverdi.

Areal av vindfang i 1.etg er ikke medtatt i arealoppsett, da dette ikke er byggemeldt eller bygget som inneareal. Det er vurdert som en del av terrassen og medtatt i TBA areal (terrasse/balkong).

Areal på loft er ikke medtatt, da høyde er under 1,9m og arealet fremstår som uinnredet uten gangbart gulv. Gulvareal av loft er på ca 50m2.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

04/07/2024

Christopher Huun

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Grunnmur av støpt såle mot grunn, ukjent ut i fra oppføringstidspunktet om det er etablert fuktsperre og isolasjon mot grunn. Yttervegger til underetasje oppført i betong/mur/leca
som er pusset og malt. Drenering av faste masser, takvann ledes fra taknedløp ned i oppstikkende overvannsrør i terreng og antatt videre ut på eiendommen. Det er registert noe sprekker/krakkelering i grunnmur/puss.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten, grunnforhold anses å være stabile.
Det er registrert knotteplast som er klemt med klemlist rundt deler av huset. Drenering antas å være fra byggeår, 1980.

Det må forventes at det er noe begrenset gjenværende levetid på utvendig drenering.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på grunnmur og drenering, samt manglende fremlagt dokumentasjon av arbeidene.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Terrenget er tilnærmet flatt på oversiden av huset.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Det antas å være betydelig overvann/smeltevann fra snø som vil legge seg på oversiden av huset.

TG 2 er gitt da det ikke er påvist tilstrekkelig fall bort fra husets overside.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger i underetasje oppført i betong/Leca, utvendig pusset og malt.
1. etasje har vegger med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående malt trepanel.
Kledningen antas å være fra byggeår, 1980.
-Lufting bak trepanel kan ikke konstateres uten fysiske inngrep.
-Stedvis sprekker på panel, spesielt rundt terrasse/balkong og overgang mot grunnmur/betongvegger
-Utvendig omramming er utført etter eldre prinsipper, vannbrett med kun grunne beslag.
-Det må påregnes vedlikehold, maling og oppgradering av yttervegger. Spesielt overgang panel/grunnmur, rundt vinduer og ned mot balkong/terrassedekke.

TG2 settes på bakgrunn av alder, tilstand på kledning, samt at det må påregnes vedlikehold og utskifting i nær framtid.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer fra forskjellige epoker.

Hovedsaklig 2-lags isolerte glass med trekarmer fra byggeår. Datostemplet 1980 i vinduskarm.
Balkongdør mot nord fra 1996.
Dør til balkong fra 2012.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-40 år
Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2-8 år

Det er 3 stk ytterdlører til underetasje og en ytterdør til 1.etg. Disse er stort sett i ok stand, men utskiftinger må påregnes. I tillegg er det en ytterdør til vindfang i 1.etg. Denne er ikke tett eller låsbar.

TG2 er gitt med bakgrunn av vinduenes alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, samt at det er registrert noe avvik på vindusomramminger og beslag.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

www.bmtf.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eldre saltak-konstruksjon konstruert etter eldre prinsipper.
Utvendig er taket tekket med sort betongtakstein. Skorstein er beslått i nyere tid.

-Konstruksjonen er inspisert fra innside via loftluke i 1.etasje, samt fra bakkeplan.
-Det observeres noe eldre fuktskjolder i konstruksjonen, men registreres som tørt på befaringsdagen.
-Konstruksjonen fremstår som tørr, stabil og i normal stand, tross alder.
-Gjennomgående lufting via takutstikk og gesimskasser. På generelt grunnlag anbefales ytterligere lufting for å sikre tilstrekkelig utlufting og kondensfare i kaldt uisolert loftskonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av eldre deler av konstruksjonen, det må forventes at den gangs byggemåte fraviker noe fra dagens standard til konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

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

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Takets oppbygning av undertak av antatt rupanel, takduk, opplekting og takstein fra byggeår.
Taket kontrolleres kun fra bakkeplan oversiden av huset, da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket uten sikring.
Det registreres noe mosedannelse på takstein som kan tyde på kondens, manglende fall på tak eller manglende vedlikehold.

Det er ikke montert snøfangere på tak. Det var ikke krav til dette på oppføringstidspunktet, men anbefales for å sikre personssikkerhet ved å hindre fall av snø og istapper.

Vindskier (trepanel på siden av tak) må skiftes. Disse har delvis ødelagt som følge av alder og manglende vedlikehold.

Tilstandsgrad 2 på yttertekking er gitt med bakgrunn i konstruksjonens alder, tegn til mose, skadete vindskier, manglende snøfangere og at mer enn halvparten av antatt brukstid er forbigått.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Loftkonstruksjonen er fra byggeår og er av type kaldtloft. Loftet er kontrollert via tilkomst fra loftluke i 1.etasje.
Det var begrenset tilkomst på loft, da det ikke er gulvplater mellom bjelkelag, kun åpen isolasjon.
-Trekonstruksjoner i tak ser lyse og lite slitt ut i forhold til alder. Det er også foretatt fuktmålinger som viser lave til ingen fuktinnhold. Det er regisrert noe merker etter fukt/kondens ved ventiler og gjennomføringer, men dette er tørt på befaringsdagen.

-Lufting i gavlvegger og noe lysinnslipp langs gesims. Ikke mulig å kontrollere pga manglende tilkomst, men anbefales alltid ekstra ventilering av uisolerte kaldloft, da dette ansees som risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på konstruksjonen samt noe spor etter kondens/fukt rundt gjennomføringer.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har flere terrasser og en stor balkong med utgang fra stue og soverom fra 1.etg.

Oppbygging av terrasse på overside(vestside) og nordside(kortside) av huset er etablert på terreng og bygget med trebjelkelag og tremmegulv av tre. Rekkverk av trespiler og glassrekkverk.
Det er observert noe sprekker i tremmegulv, men dette er normalt i forhold til alder. Må påregnes beising, utskifting av noen terrassebord, samt generelt vedlikehold av terrasser og balkong.

TG 2 er gitt på balkong og terrasse av at det er observert noe sprekkdannelse i tremmegulv. Beising og oppgradering må påregnes i tiden framover.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Pent flislagt bad fra 2015.

Badet inneholder Skyvbar buet dusjhjørne, servant med skuffer og vegghengt toalett.

Det er vindu rett ved siden av dusj. Listverk og vindu av tre er utsatt for fuktpåkjenning. Noe oppsprekking av maling registrert.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med sluk i dusjsone. Glassvegger med skinne mot gulv tetter for at eventuelt lekkasjevann fra servant og WC skal renne til sluk. Bør etableres åpning i gulvskinne for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk.

Det måles ledende fall fra vanninstallasjoner mot sluk, ikke 1:100.
Det måles en høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør på 2,5cm.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran er ikke synlig i sluk pga slukets utforming. Sluk av støpejern har behov for rens. Mye rust og smuss.
Ingen synlige mansjetter i rørgjennomføringer.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser. Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier registert.

TG 2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder, samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er forbigått.

Merknader:

7.2 Bad hoveddel i underetasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent og romslig flislagt bad tilhørende hoveddel i underetasje.

Badet inneholder dusjnisje med skyvbare glassvegger, servant med skuffer, gulvstående toalettsisterne, vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Det er mekanisk avtrekksventil på vegg over toalett. Tilluft via spalte under dør. Ideelt sett burde avtrekk vært på motsatt side av dør for å sikre god luftsirkulasjon.

www.bmtf.no

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk i dusjsone og foran varmtvannsbereder.

Fall er kontrollert med krysslaser. Svakt fall rundt sluk og tilnærmet flatt gulv forøvrig.

Det anbefales lokalt fall på 1:50 rundt sluk og 1:100 på gulv forøvrig for å sikre tilstrekkelig bortleding av vann ved eventuelle lekkasjer. Dette er ikke oppfylt.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er kun 10mm. Tilstrekkelig dersom membran er ført oppbak dørterskel. Dette er ikke mulig å avdekke uten destruktive tiltak. Krav er 25mm høydeforskjell

Det ble registrert noe bom i flis på gulv på utsiden av dusj. Dette tyder på at flislim har løsnet fra flis.

TG2 er gitt med bakgrunn av manglende fall på gulv, noe bom i flis og manglende fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

To plastsluk med klemringer. Membran og mansjetter er ikke synlig. Antatt benyttet smøremembran.

Det er målt etter fukt i luke ved tilstøtende vegg og fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

Merknader:

7.3 Bad liten hybel i underetasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Lite flislagt bad inneholder vaskemaskin, vegghengt toalett, servant med underskap og dusjnisje.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med sluk i dusjsone.

Det måles ledende fall fra vanninstallasjoner mot sluk, ikke 1:100.
Det måles en høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør på ca. 1,5cm. Tilstrekkelig høyde om membran er tilstrekkelig klemt bak oppkant mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering.

TG2 er gitt på gulv pga svakt fall og kun 15mm høydeforskjell fra sluk til terskel.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eventuell membran kan ikke kontrolleres uten destruktive tiltak. Dette utføres aldri på tilstandsvurderinger for eierskifte.
Det er ikke borret hull i vegg fra tilstøtende rom, da disse er yttervegg eller baderomsvegg.
Målt etter fukt på erfaringsmessig fuktutsatte steder uten å registrere unormale verdier.

TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fremlagt dokumentasjon på tetteskjikt og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

7.4 Bad stor hybel i underetasje

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Lite flislagt bad i tilknytning til tilleggsdel i underetasje.

Bade inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett, liten vaskemaskin og servant med skuffer.

Mekanisk avtrekksventil på vegg over toalett.

Merknader:

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med opphøyd platå som underlag for dusjkabinett. Forhøyning er bygget for å etablere tilstrekkelig fall på avløpsrør.

Fall på gulv er målt med krysslaser. Tilnærmet flatt gulv.

Det er plastsluk med klemring på opphøyd platå under dusjkabinett. I tillegg er det sluk i gulv ved siden av toalett. Dette er plassert under avløpsrør og dermed ikke tilgjengelig for renhold, vedlikehold eller inspeksjon.

TG2 er vurdert utifra at det ikke er fall på gulv, risikabel løsning med avløpsrør bygget over gulv og manglende fremlagt dokumentasjon av våtromsarbeider.

Merknader:

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Rørføringer er delvis åpent på vegg og delvis innkasset langs gulv og himling. Løsningene bærer preg av å være noe tilfeldig løst og vurderes å være risikokonstruksjon.

Det er borret 73mm hull i vegg fra stue inn mot vegg med dusjkabinett. Det ble påvist noe forhøyde fuktverdier, 19%fuktighet. Anbefalt verdi er under 15%. Det kan være fuktighet fra grunnen eller fuktighet fra bad. Anbefales å følge konstruksjonen nøye i tiden fremover. Opplyses at hybel ikke har vært i bruk de siste måneder.

TG2 er gitt med bakgrunn i unormale løsninger med oppbygging av gulv, innkassinger og rørførlinger over gulv. Ikke mulig å se hvordan membran er lagt eller hvor badets tetteskjikt er ført. Det ble også regisrtert noe forhøyde verdier av fukt i vegg bak bad.

Merknader:

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken i 1.etg
TG 1 8.1 Kjøkken i 1.etg

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med sorte glatte fronter og laminat benkeplate fra 2015.
Integrerte hvitevarer og fritthengende kjøkkenventilator. Rens av ventilator anbefales.

Laminatflis på gulv.

Noe slitasje på benkeplate, gulv og innredning registrert, men kjøkkenet er opplyst å fungere fint.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

8.2 Kjøkken liten hybel
TG 1 8.2 Kjøkken liten hybel

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

Praktisk lite hybelkjøkken.

Merknader:

8.3 Kjøkken stor hybel
TG 1 8.3 Kjøkken stor hybel

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

Fint kjøkken med glatte hvite fronter, mørk laminat benkeplate med aluminiumslist i forkant, slimline kjøkkenventilator med kullfilterløsning, integrert steketopp og frittstående kjøleskap. Ikke registrert komfyr eller oppvaskmaskin

Merknader:

9. Rom under terreng
9.1 Oppholdsrom i hybler
TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vegger og himlinger i oppholdsrom i underetasje fremstår som pene. Relativt nymalte vegger og både gips- og takesshimlinger.

Det er registrert ventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegg.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater på rom i underetasje består av både flislagte areal og laminatgulv. Normal bruksslitasje.

Det er ikke mulig å kontrollere hvorvidt gulvkonstruksjon er etablert med radonsperre, fuktsperre eller isolasjon.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er foretatt flere målinger etter fukt i underetasje. Registrert forhøyde verdier i bod ved soverom lengst nord (under terrasse). Dette var forventet, da bod er direkte mot fjell.
Forøvrig er det målt flere områder uten tegn til fukt.

Generelt er rom under terreng en risikonstruksjon. Spesielt bakvegg mot øst har stort jord- og vanntrykk.

Det er regisrtrert noen ventiler i vegger og vinduer. Men det anbefales etablert flere ventiler og åpninger, samt å lufte jevnlig via vinduer for å sikre god luftsirkulasjon. Alternativt etablere ventilasjonsanlegg som sikrer kontinuerlig luftgjennomstrømning.

TG 2 er gitt pga manglende ventilasjon og luftsirkulasjon, samt noe forhøyde fuktverdier i veggkonstruksjon i bod.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegget består av kobber-, krom- og plastrørsystem, anlegget er hovedsakelig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.
Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.
Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.

Anlegget har blitt oppgradert og bygget på i flere omganger i forbindelse med renovering av kjøkken og bad i 1.etg, samt etablering av diverse kjøkken og bad i underetasje.

Det består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVS-anlegget.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger. Vannrør av kobber, har en anbefalt brukstid på 30 år.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken, samt manglende fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

CTC Ferro Fil varmtvannstank på 294 liter plassert på stort bad i underetasje.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Selger opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Lufteluker på soverommene i 1 etasje.
Mekanisk avtrekk på to av badene, naturlig avtrekk på to.
Kullfilterløsning på kjøkkenventilatorer.

I underetasje anbefales det å øke muligheter for ventilering og luftsirkulasjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt for ventilasjon da det anbefales mekanisk avtrekk på alle kjøkken og bad, samt økte luftemuligheter i underetasje.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert i liten hybel i underetasje. Plassering er noe tungvint, da man må ha tilkomst via eventull leietaker.
Anlegget er noe åpent, men hovedsaklig skjult. Det er stedvis utstrakt bruk av skjøteledninger, noe som frarådes. Spesielt på liten hybel. Også regisrert skjøteledninger på loft. Skjøteledninger frarådes benyttet, og kun til midlertidig bruk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av elektriske anlegget.

Det er opplyst at sikringer løses ut ved høyt sambruk av elektriske installasjoner, spesielt på liten hybel. Tyder på at visse kurser er underdimensjonert.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

TG 2 er gitt pga manglende fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæringer, plassering av sikringsskap i utleiedel, samt at sikringer løses ut sporadisk.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger fra oppføringstidspunktet i 1981 og tegninger fra søknad om tilbygg med utvidelse av terrasse og utvendig bod fra 1992.

Det er flere avvik fra siste godkjente tegninger. I underetasje er ingen areal mot terreng godkjent for varig opphold. Disse areal er definert som bodareal, bad eller vaskerom.
Arealene benyttes i dag som rom for varig opphold med kjøkken, soverom/oppholdsrom og bad. Det er etablert to bad og ett kjøkken som ikke er byggemeldt. Endring fra sekundærareal (boder) til rom for varig opphold, samt etablering av nye våtrom er søknadspliktig. Anbefales at endringer byggemeldes. Endringer for å få arealene godkjent må påregnes.
Videre bruk og utleie vil være på kjøpers risiko.
Krav til bruksendring av eldre boliger kan leses her:
https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/bruksendring-i-eldre-boliger

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på grunnmur og drenering, samt manglende fremlagt dokumentasjon av arbeidene.
1.3	Terrengforhold
	TG 2 er gitt da det ikke er påvist tilstrekkelig fall bort fra husets overside.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn av alder, tilstand på kledning, samt at det må påregnes vedlikehold i tiden framover.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 er gitt med bakgrunn av vinduenes alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, samt at det er registrert noe avvik på vindusomramminger og beslag.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av eldre deler av konstruksjonen, det må forventes at den gangs byggemåte fraviker noe fra dagens standard til konstruksjoner.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 på yttertekking er gitt med bakgrunn i konstruksjonens alder og at mer enn halvparten av antatt brukstid er forbigått.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på konstruksjonen samt noe spor etter kondens/fukt rundt gjennomføringer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG 2 er gitt på balkong og terrasse av at det er observert noe sprekkdannelse i tremmegulv. Beising og oppgradering må påregnes i tiden framover.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder, samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er forbigått.
7.2.2	Bad hoveddel i underetasje Overflate gulv
	TG2 er gitt med bakgrunn av manglende fall på gulv, noe bom i flis og manglende fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider.
7.3.2	Bad liten hybel i underetasje Overflate gulv
	TG2 er gitt på gulv pga svakt fall og kun 15mm høydeforskjell fra sluk til terskel.
7.3.3	Bad liten hybel i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fremlagt dokumentasjon på tetteskjikt og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
7.4.2	Bad stor hybel i underetasje Overflate gulv
	TG2 er vurdert utifra at det ikke er fall på gulv, risikabel løsning med avløpsrør bygget over gulv og manglende fremlagt dokumentasjon av våtromsarbeider.
7.4.3	Bad stor hybel i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i unormale løsninger med oppbygging av gulv, innkassinger og rørførlinger over gulv. Ikke mulig å se hvordan membran er lagt eller hvor badets tetteskjikt er ført. Det ble også regisrtert noe forhøyde verdier av fukt i vegg bak bad.
9.1.3	Oppholdsrom i hybler Fuktmåling og ventilasjon
	TG 2 er gitt pga manglende ventilasjon og luftsirkulasjon, samt noe forhøyde fuktverdier i veggkonstruksjon i bod.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken, samt manglende fremlagt dokumentasjon på anlegget.
10.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 er gitt for ventilasjon da det anbefales mekanisk avtrekk på alle kjøkken og bad, samt økte luftemuligheter i underetasje.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG 2 er gitt pga manglende fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæringer, plassering av sikringsskap i utleiedel, samt at sikringer løses ut sporadisk.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Shaheen, Samina	9578-5999-4-3768042	2025-04-09 11:35:11
Mahmood, Osama	9578-5999-4-3363764	2025-04-09 11:26:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. apr. 2025

Oppdragsnummer
23-0059/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østaveien 20, 1476 RASTA

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Samina Shaheen, Osama Mahmood

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1999

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: 94337858
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet i 1etg hadde en lekkasje fra dusjen ned til undereteg. gjennom taket i 2013. (etter at badet ble renovert) vet ikke om far/ektefelle gjorde noe med dette eller ikke. badet har vært i bruk siden. dusjen er brukt 4-5 ganger i uken. har ikke sett noe lekkasje side. foreligger ingen garanti eller kvittering. noe utført av farglært og noe fra ufaglært i 2013.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke detaljer da far/ektefelle som er gått bort hadde gitt oppdraget.

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvidet terasse og balkong. Bygget på mer foran hovedinngangen.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Expert Gruppen, 29.10.2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 29.10.2024

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?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som utførte arbeidet, oppdraget ble gitt av far/ektefelle. Det er blant annet bygget to våtrom og ett kjøkken nede.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Se tidligere kommentar som gjelder lekkasje i bad i første etg i 2013.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Var feil med det elektriske anlegget, dette er nå fikset, se rapport fra 2024.

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

Ja

Beskriv: Se vedlagt rapport. Sprekker i vegg forårsaket spenninger.

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

Beskriv: Tilbakeslag ca 2 år siden. Ble fikset gjennom spylevakten 24/7. har kvittering

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: Har vært/kan fortsatt være skjeggkre. Har gjort tiltak som å sette opp limfeller over flere måneder og opplevd at de ble redusert. Har vært tilfelle av mus i boligen. Det ble gjort tiltak i form av å sette tetting for mus. Ikke oppdaget mus igjen.

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Se vedlegg.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Se vedlegg.

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: 23-0059/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mahmood, Osama	2025-04-09	Shaheen, Samina	2025-04-09

Identifikasjon: bankID Mahmood, Osama

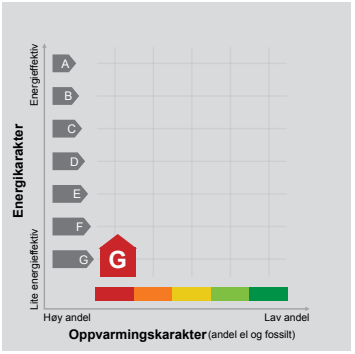
Identifikasjon: bankID Shaheen, Samina

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Østaveien 20
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	486
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6846483
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-2069
Dato	29.07.2024



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.

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her.
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

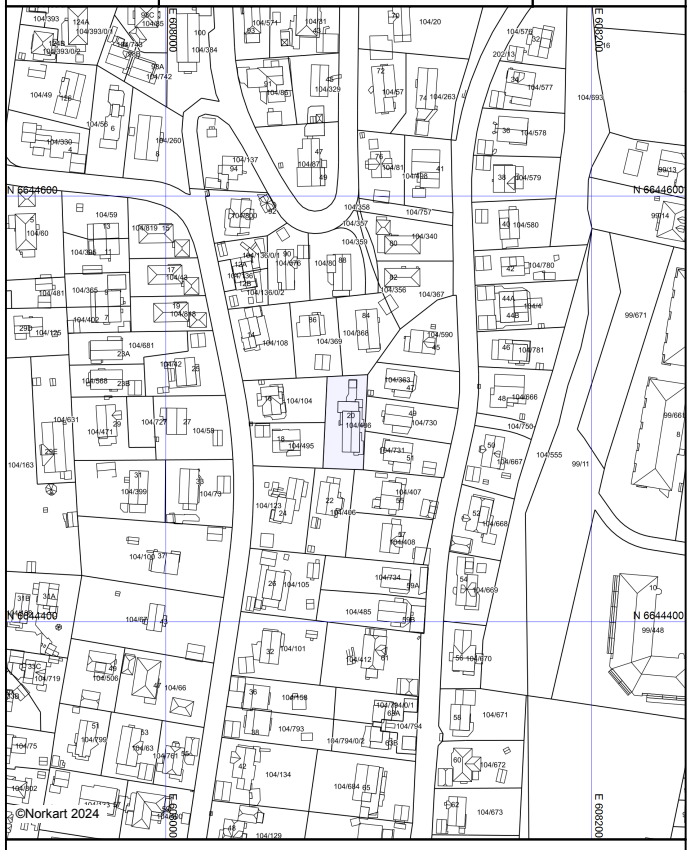
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/486
Adresse: Østaveien 20
Utskriftsdato: 25.06.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

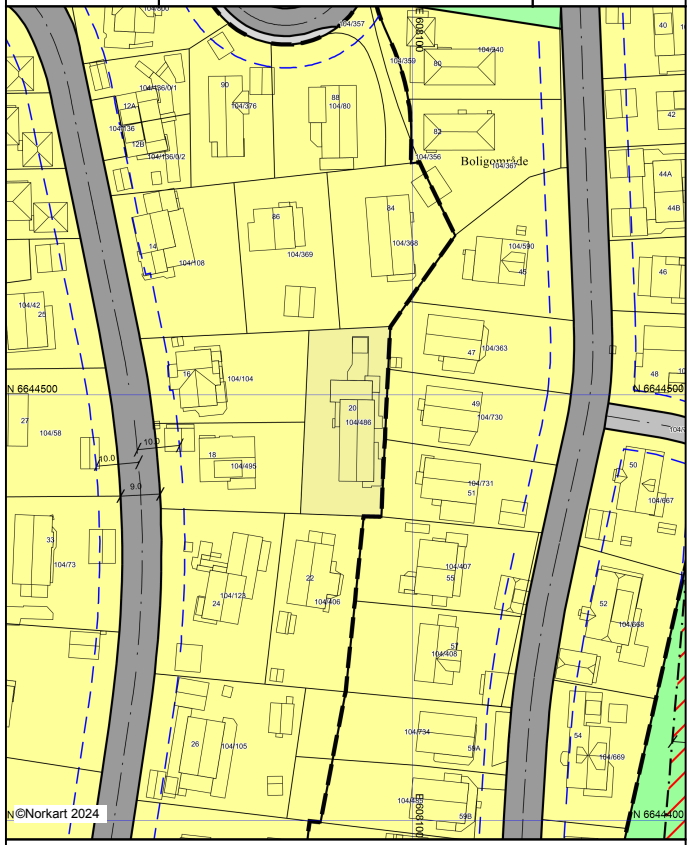
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/486
Adresse: Østaveien 20
Utskriftsdato: 25.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg

Reguleringsplan PBL 2008
- Turdrag
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

Utskriftsdato: 25.06.2024

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	486	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østaveien 20, 1476 RASTA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 835 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1982005
Navn	Røykås søndre del, del II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.07.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9289/1982005_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 834 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

41-4-05
RØYKÅS – SØNDRE DEL – DEL II

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØYKÅS - SØNDRE DEL
REG NR 41-4-05. LØRENSKOG KOMMUNE

§ 1

a. Innenfor planens begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningsloven med vedtekter for Lørenskog kommune.

b. Bygningsrådet kan, når særlige grunner foreligger gi dispensasjon fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 2
(Utgår - kfr. kom. plan)

a. Ved deling og/eller bygging skal det påses at:

- frittliggende bolig får tomt på min. ca 750 m²

- Sammenhengende eneboliger, tomannsboliger og rekkehus enhetsvis får tomt på min. ca 600m²

b. Bebygget grunnflate kan være inntil 15 % netto tomteareal for 2-etasjes hus og inntil 20 % av netto tomteareal for 1-etasjes hus.

c. Hus hvor det kan innredes til rom for varig opphold i kjeller eller på loft regnes som toetasjes.
I hus regnet som toetasjes skal det ikke i tillegg kunne innredes til rom for varig opphold i kjeller eller på loft.

d. Frittliggende garasje på inntil 25 m² pr. bolig kan settes opp i tillegg til huset. Garasjerom utover de 25 m² regnes med i bebygget grunnflate.

§ 3

Bygningssjefen kan, når særlige forhold tilsier det, gi dispensasjon for oppføring av garasjer foran byggegrense mot vei.

Hvor dispensasjon gis etter denne paragraf skal utkjøring fra garasjen anlegges parallelt med veien og snuplass opparbeides på egen grunn.

§ 4

a. Ved deling og/eller bygging skal det tas hensyn til at fremtidige parseller skal ha felles avkjørsel fra henholdsvis Østaveien eller Vestaveien. Det bør anlegges felles garasje-/parkeringsplass og avkjørsel for flere eiendommer.

b. Turveitracé kan godkjennes som avkjørsel for tilgrensende eiendommer på betingelse av at brukeren forplikter seg til ikke å vanskeliggjøre bruken som turvei ved ugunstig planering eller snøbrøyting.

§ 5

Eksisterende trær bør i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 6

Friområde kan bebygges med lokaler for grendehus, barnehage eller parktantevirksomhet dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for bruken av området som lekeplass/idrettsplass.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 16.06.1982
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 29.07.1982

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 2 i disse reguleringsbestemmelsene.

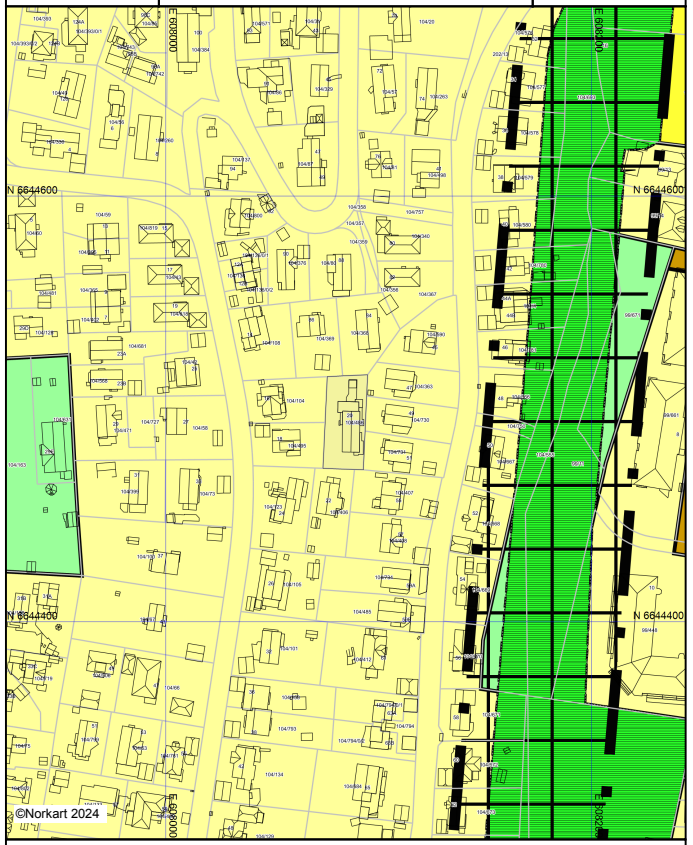
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/486
Adresse: Østaveien 20
Utskriftsdato: 25.06.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

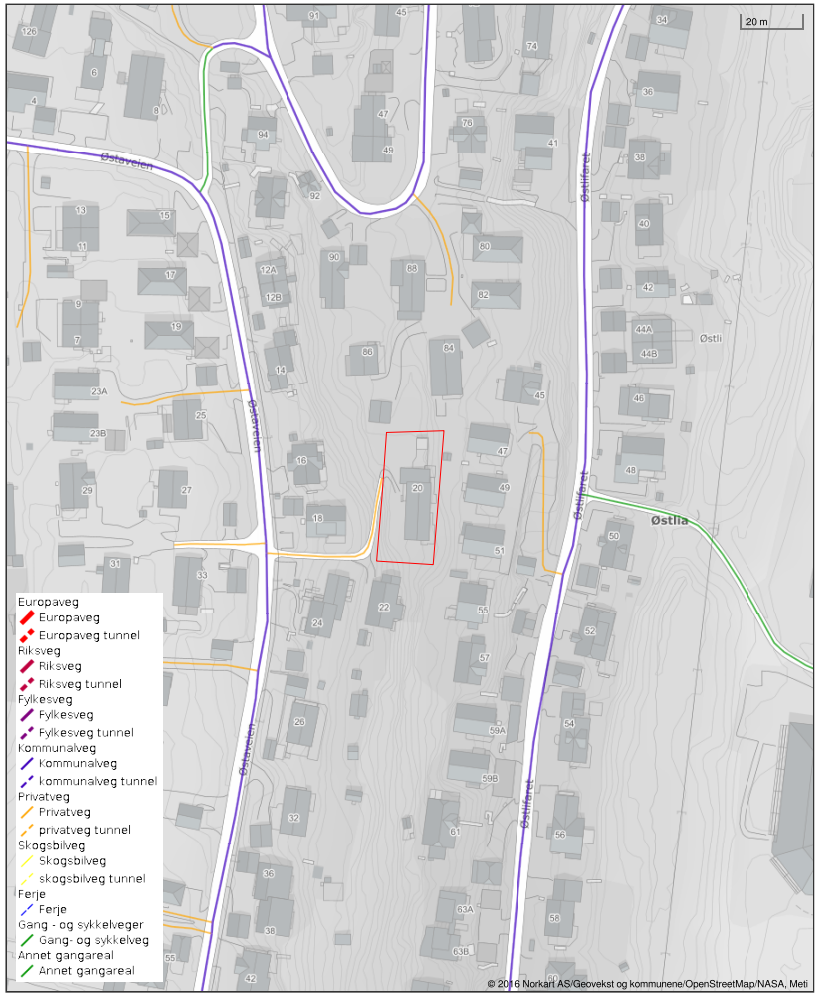
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Utskriftsdato: 25.06.2024

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 104/486//



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

Utskriftsdato: 25.06.2024

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	486	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østaveien 20, 1476 RASTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	13 718,40 kr
Feiing	627,78 kr
Renovasjon	7 611,84 kr
Vann	8 791,20 kr
Sum	**30 749,22 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	237.6 Kbm	54,85 kr	1/1	0 %	13 032,36 kr	7 602,17 kr
Avløpsgebyr	237.6 Kbm	60,08 kr	1/1	0 %	14 273,82 kr	8 326,41 kr
Feie-Og Tilsynsgebyr	1 Stk/år	720,00 kr	1/1	0 %	720,00 kr	0,00 kr
Feie/tilsynsgebyr	1 Stk/år	576,00 kr	1/1	0 %	576,00 kr	334,95 kr
Fastledd renovasjon	1 Stk/år	3 506,25 kr	1/1	0 %	3 506,25 kr	2 045,31 kr
240 L Renovasjon	1 Stk.	4 683,00 kr	1/1	0 %	4 683,00 kr	2 731,75 kr
				Sum	**36 791,43 kr**	**21 040,59 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.06.2024

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	486	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østaveien 20, 1476 RASTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

7. september 1981.

Herr Jan Karlsen,
Ka-La-Hus,

1620 GRESSVIK.

104/486 PB/ale

AD: ØSTAVEIEN 37, GNR. 104, BNR. 486, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 2.9.81 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.
Kfr. byggemelding 11.6.79.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Ordne forskriftsmessig ventilasjon på bad.

1. etg.:

2. Ordne forskriftsmessig ventilasjon på bad.

Loft:

3. Justere isolasjon for å bedre ventilasjon.

Utvendig:

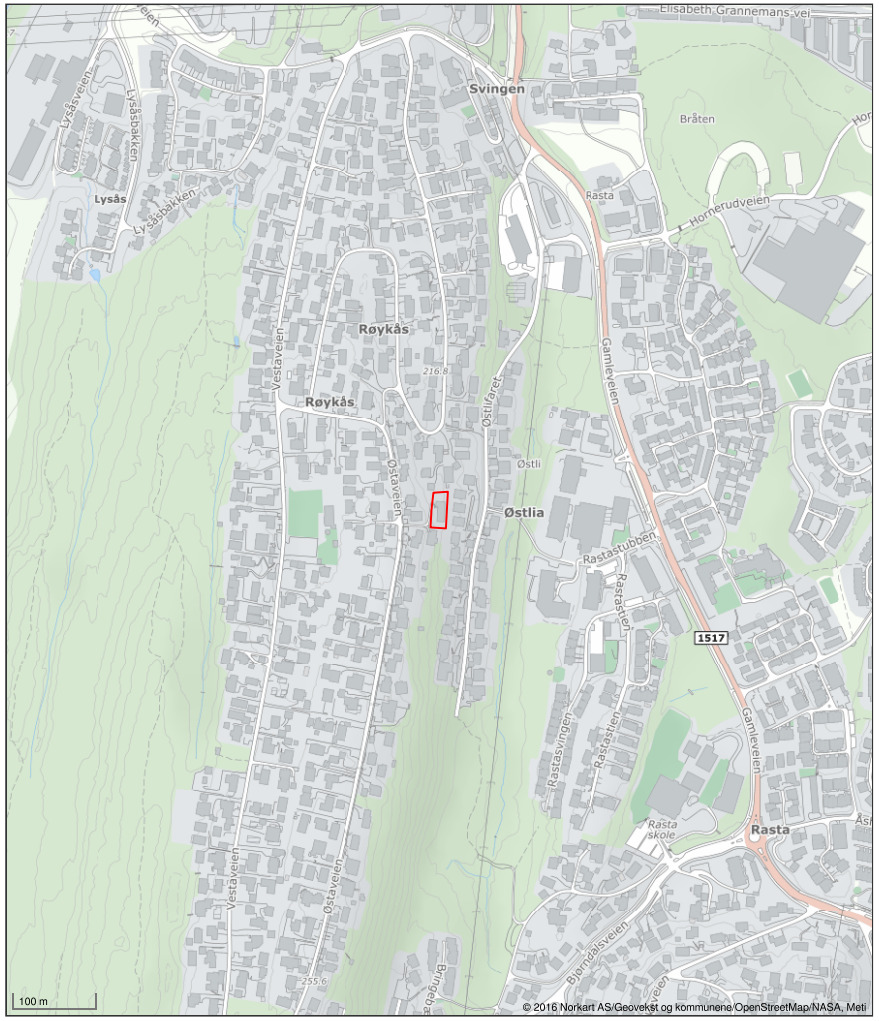
4. Pusse grunnmur.
5. Montere beslag under inngangsdør.
6. Innpusse vinduer og ventilar.
7. Montere rekkverk på balkong.
8. Planere og rydde tomten.
9. Rekkverk festes bedre på luftebalkong.
10. Bedre opplegg for drager utenfor balkong.
11. Ferdiggjøre adkomst og biloppstillingsplass.

Arbeidene under punkt 1, 2, 3, 5, 7, 9, 10 og 11 må utføres straks.
De øvrige arbeider må være utført innen 2.9.82.

- forts. -

Utskriftsdato: 25.06.2024

Oversiktskart for eiendom 3222 - 104/486//



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

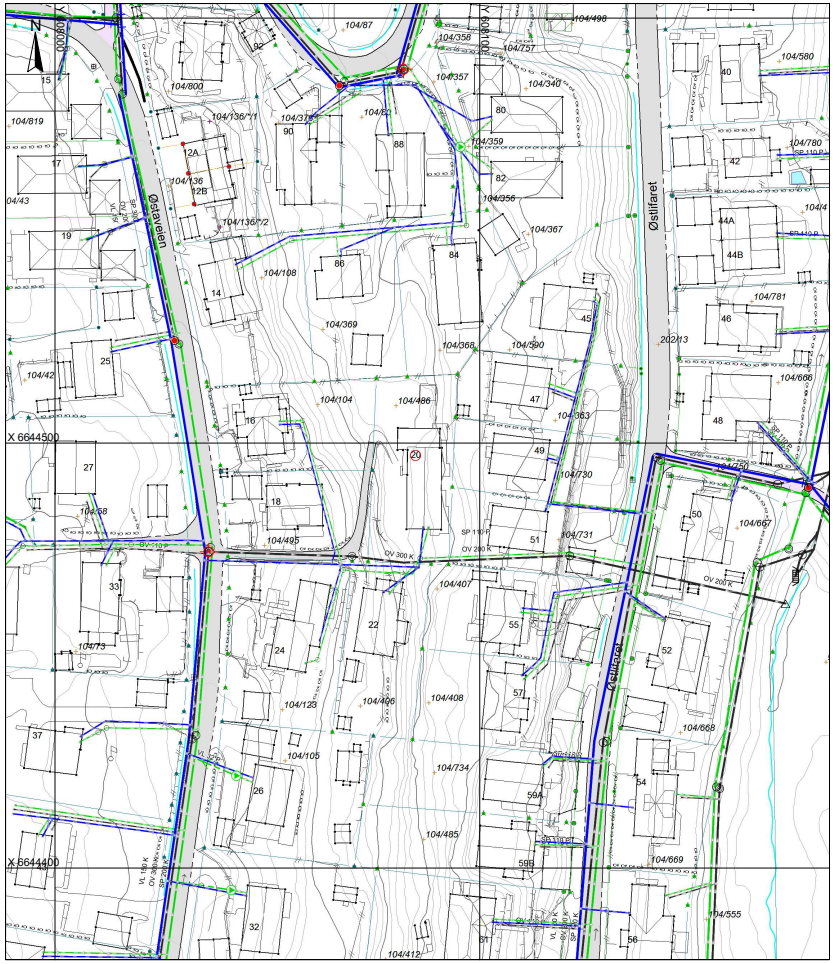
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

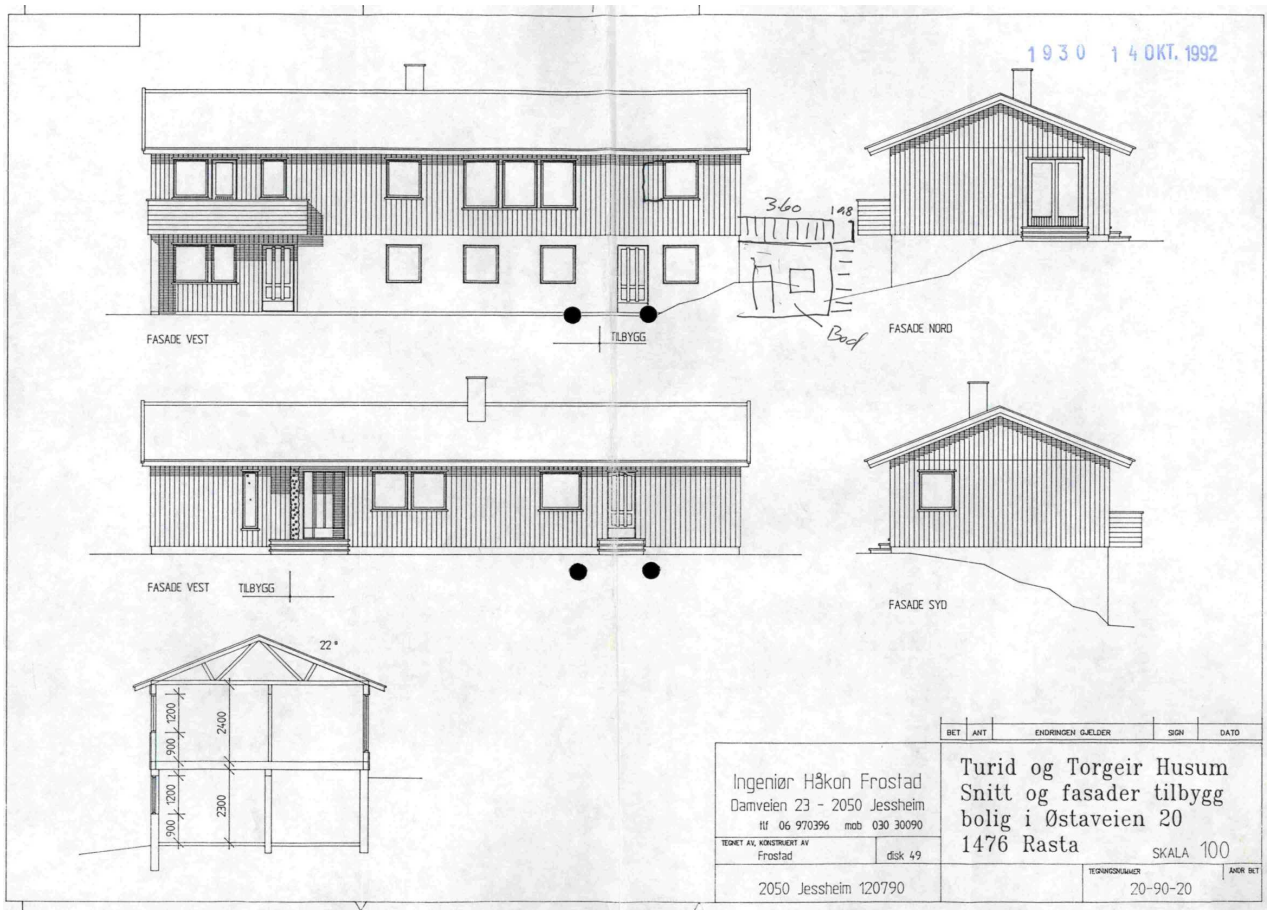
Eiendom: Gnr.: **104** Bnr.: **486** Adresse: **Østaveien 20**

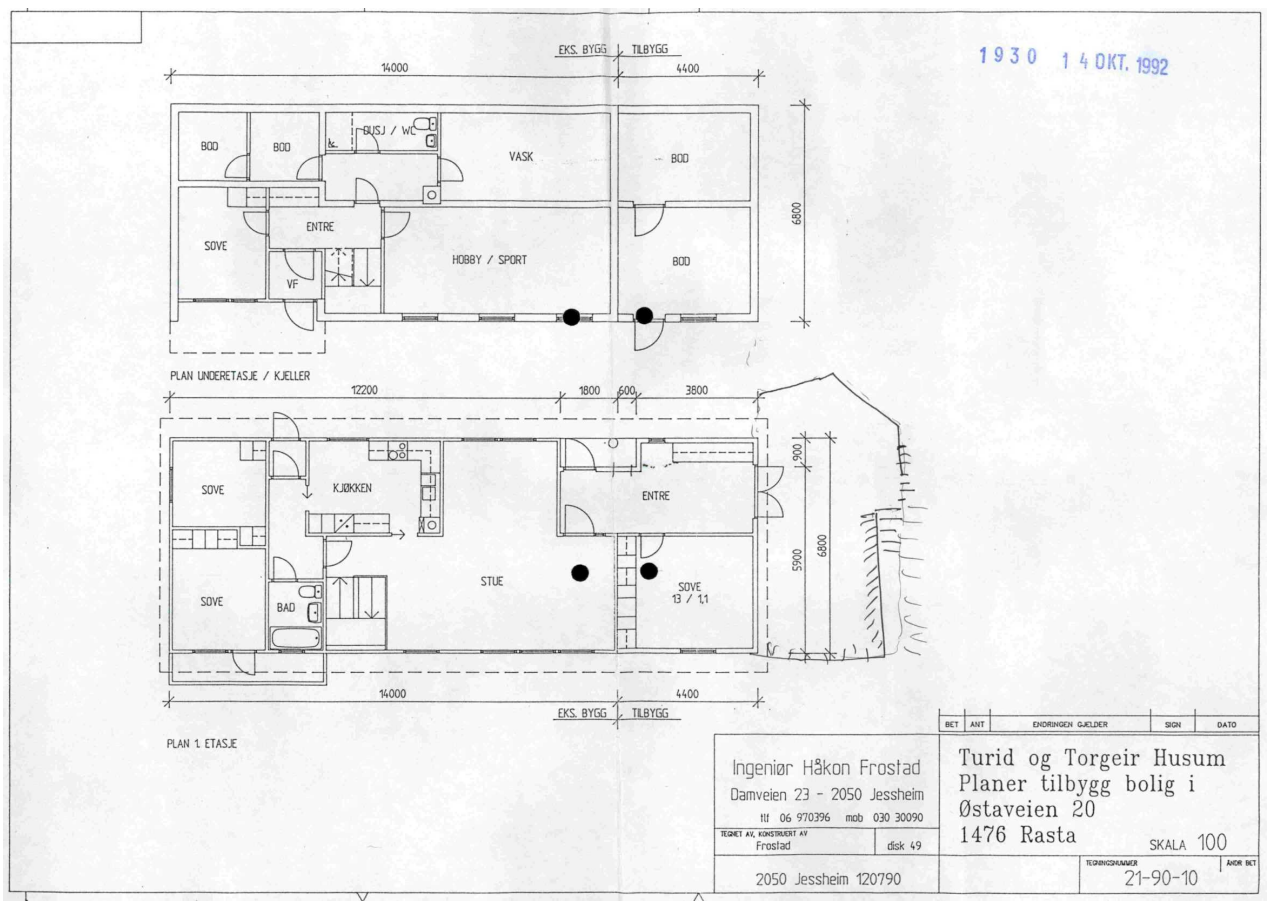
Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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


1930 14 OKT. 1992
360
148
FASADE VEST
TILBYGG
Bod
FASADE NORD
FASADE VEST
TILBYGG
FASADE SYD
22°
200
900
1200
900
2400
2300
BET | ANT | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO
Ingeniør Håkon Frostad
Damveien 23 - 2050 Jessheim
tlf 06 970396 mob 030 30090
TEGNET AV, KONSTRUERT AV
Frostad
disk 49
2050 Jessheim 120790
Turid og Torgeir Husum
Snitt og fasader tilbygg
bolig i Østaveien 20
1476 Rasta
SKALA 100
TEGNINGSNUMMER
20-90-20
ANDR BET


1930 14 OKT. 1992
EKS. BYGG
TILBYGG
14000
4400
BOD
BOD
BUSJ / WC
VASK
BOD
ENTRE
SOVE
HOBBY / SPORT
BOD
VF
6800
PLAN UNDERETASJE / KJELLER
12200
1800
600
3800
SOVE
KJØKKEN
ENTRE
SOVE
BAD
STUE
SOVE
13 / 1.1
1900
5900
6800
14000
4400
EKS. BYGG
TILBYGG
PLAN 1. ETASJE
BET | ANT | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO
Ingeniør Håkon Frostad
Damveien 23 - 2050 Jessheim
tlf 06 970396 mob 030 30090
TEGNET AV, KONSTRUERT AV
Frostad
disk 49
2050 Jessheim 120790
Turid og Torgeir Husum
Planer tilbygg bolig i
Østaveien 20
1476 Rasta
SKALA 100
TEGNINGSNUMMER
21-90-10
ANDR BET

Grunnkart

Lørenskog kommune

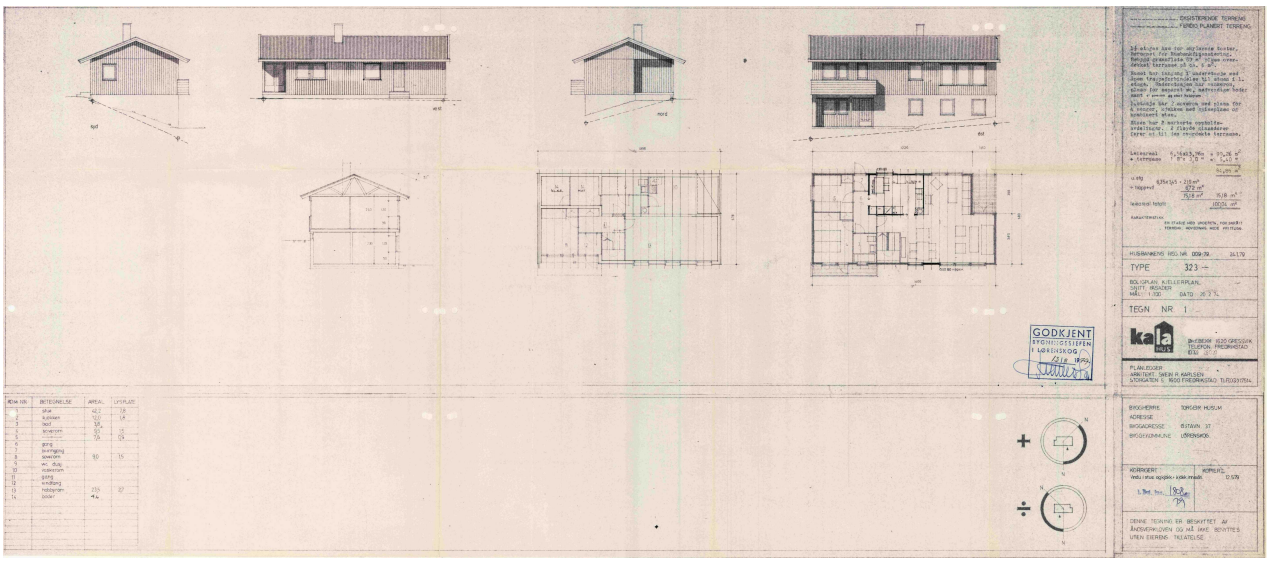
Eiendom: 104/486
Adresse: Østaveien 20
Dato: 25.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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


GODKJENT
BYGNINGSTILSYNET
I LØRENSKOG

LØRENSKOG KOMMUNE
Kemnerkontor
Hasselveien 6, 1470 Lørenskog
Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20
E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	104	Bnr.:	486	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Østaveien 20, 1476 RASTA						

	Ja	Nei
Det foreligger heftelser med legalpant	☐	☒

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

3 ubetalte fakturaer, for mai, juni og juli 2024, Den for mai er det sendt ut inkassovarsel på, vedlegges pluss fakturaer for juni og juli. PS! Betal ihht betalingsinfo oppgit på inkassovarsel og fakturaene.

Østaveien 20

Nabolaget Lysås/Røykåsskogen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 579 elever, 25 klasser	13 min 0.9 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	18 min 1.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	22 min 1.6 km
Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	25 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 3.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 5.4 km

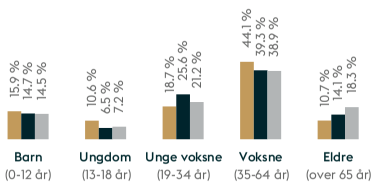
Offentlig transport

Røykås terrasse Linje 315	7 min 0.5 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Eventyrstua barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.4 km
Eventyrskogen/Røykås Musikkbhg... 30 barn	8 min 0.6 km
Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lysås/Røykåsskogen	1 594	575
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Røykås balløkke	9 min
Rasta skole	13 min
Deutero	16 min
Mudo Lørenskog	21 min

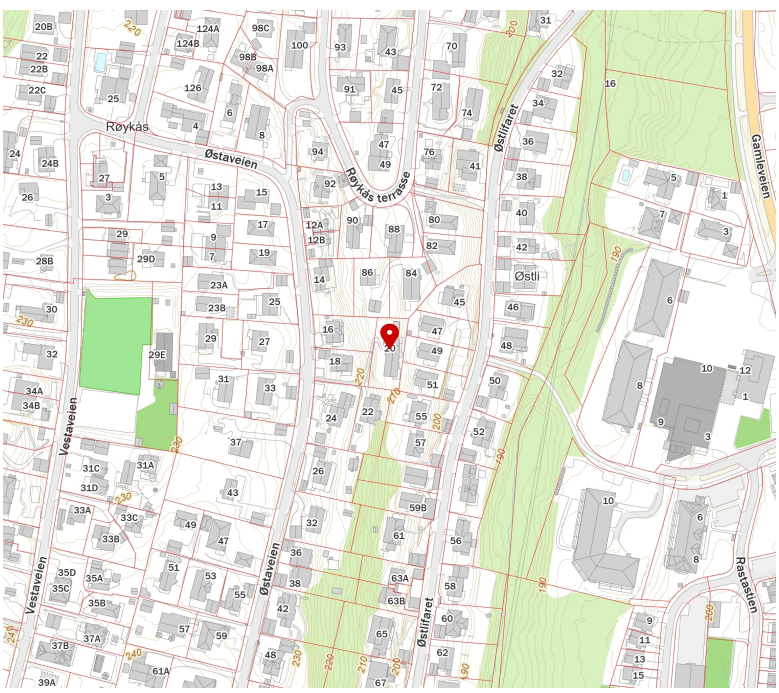
«Hyggelig og trivelig område.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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 Ulleväl 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vårt kontor, med utsikt over Sogn Hagekoloni på Ullevål, består av noen av Norges mest erfarne eiendomsmeglere, og de fremste talentene i bransjen. Vi er eksperter på områdene Ullevål, Berg, Tåsen og Nordberg, og har svært mange oppdrag for megling av fjellhytter, spesielt i områdene Norefjell, Nesfjellet og Hemsedal. 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

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

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

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

731H_1 STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. 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: 23-0059/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Østaveien 20 1476 RASTA

Betegnelse: Gnr 104, bnr 486 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