NORDVIK

Vallerudåsen 105

2 soverom | 285 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vallerudåsen 105

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Egenerklæringsskjema
46	Tilstandsrapport
73	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.02.2026

Nøkkelinformasjon



Svært romslig og velholdt enebolig med populær beliggenhet!
Dobbelgarasje m/lader - Hjørnetomt og nydelige uteplasser!

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 880,-**
Totalpris	**9 738 880,-**
BRA-i	**285 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Vallerudåsen 105, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig!
Dette er en stor og flott enebolig beliggende i en rolig blindvei i et attraktivt og barnevennlig område på Vallerud. Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, kollektivmuligheter, butikker, skog og mark. Boligen er av god størrelse og har en praktisk planløsning i begge etasjer.

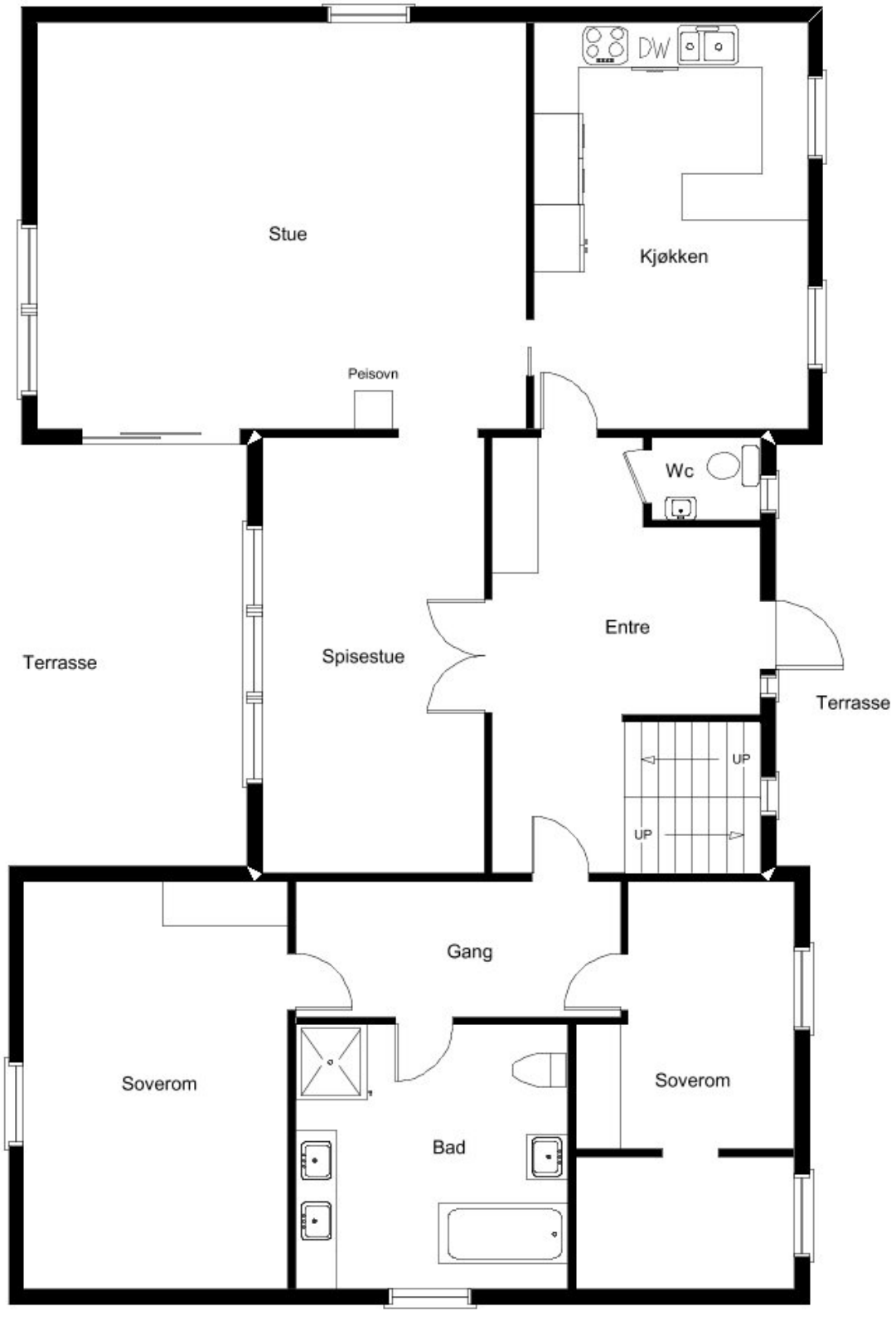
Verdt å merke seg:
Innholdsrik og stor enebolig o/2 plan
Separat kjøkken fra Kvik oppusset i 2020
Stor stue med peisovn + spisestue
Romslig baderom oppusset i 2020
Hjørnetomt og asfaltert gårdsplass
Dobbelgarasje m/elbillader
Fantastiske terrasser på ca. 45 og ca. 15 m²
Familievennlig område
Lysløypa rundt svingen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 149 kvm
Total BRA: 149 kvm

VALLERUDÅSEN 105

Enebolig, 1. etasje



Planskisse, ikke målbar

























































Planløsning

Underetasje
BRA-i: 136 kvm
Total BRA: 136 kvm

VALLERUDÅSEN 105
Enebolig, Kjeller



Planskisse, ikke målbar




















105





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0001/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vallerudåsen 105, 1476 RASTA
Gnr 99, bnr 471 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Joar Sandviken

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 285 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 321 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 136 kvm. Gang, vaskerom, bad, 3 disp. rom og 3 boder.
Total BRA: 136 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 149 kvm. Entré, wc, gang, 2 soverom, bad, stue, spisestue og kjøkken.
Total BRA: 149 kvm.
TBA: 60 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.

Innhold
Eneboligen strekker seg over to plan, og inneholder:
Underetasje BRA-i 136 m². Gang, vaskerom, bad, 3 disp. rom og 3 boder.
1. etasje BRA-i 149 m². Entré, wc, gang, 2 soverom, bad, stue, spisestue og kjøkken.

I tillegg er det oppført garasje på BRA-e 36 m².

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et svært innbydende inngangsparti, med en adkomstterrasse på ca. 15 m². Her ute er det pass til stoler og bord. Vel inne i entréen er det praktiske fliser på gulvet, samt malte vegg- og himlingsflater. I gangen er det god plass til å henge fra seg yttertøy i stor garderobe. Entréen ble oppgradert i 2022, med nye varmekabler i gulv samt nye fliser. I tillegg ble det satt inn ny ytterdør.

Stue:
Stuen er av svært generøs størrelse, med mange innredningsmuligheter. I stuen er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og lenestoler. I rommet er det tilkoblet en peisovn, som sikrer ekstra varme i

vinterhalvåret. Det ble montert en praktisk zip-screen utvendig på det doble vinduet i stuen, samt på terrassedøren med vindu i 2023.

Det er utgang til en herlig treterrasse på ca. 45 m². Her ute er det god plass til flere sittegrupper, samt grill. Terrassen ble utvidet i 2022 og det ble montert pergola - det gjøres oppmerksom på at denne utvidelsen m.v. ikke er blitt omsøkt hos kommunen (se punktet Ferdigattest for mer informasjon). Fra terrassen er det videre utgang til den opparbeidede hagen. I 2022 ble det også etablert innbygde blomsterkasser. I 2023 ble det montert en ny markise på hageterrassen.

Spisestuen ligger innenfor stuen, og har rikelig med plass til stort spisebord - her er det plass til hele storfamilien!

Kjøkken:
Boligen har et separat kjøkken, med en moderne Kvik-innredning fra 2020. Skapene har malte slette fronter, samt en keramisk benkeplate med oppvaskkum. Videre er det fliser mellom overskap og benkeplate, samt godt med belysning. Rommet har integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, vinskap og oppvaskmaskin. Over koketoppen er det tilkoblet en ventilator. I tillegg er det egen nisje til dobbelt kjøleskap (kjøleskapet medfølger ikke).

Det er plass til spisebord med stoler ved kjøkkenvinduet.

Bad:
Etasjen har et romslig baderom, med flislagte overflater. Badet er i fra 2020, det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dobbel servant, servantskap, servant, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører og badekar. Badets gulvflater har fått TG3 av takstmann grunnet utilstrekkelig fall mot sluk, samt TG2 grunnet enkelte "bom" i fliser.

Toalettrom:
Toalettrom med servant og wc. Toalettrommet er oppusset i 2024.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Rommet er delvis delt.

UNDERETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man ned i en romslig gang. Herfra er det inngang til bad, vaskerom, disp. rom og bodarealer.

Vaskerom:
Vaskerommet er utstyrt med med skapinnredning, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Det ble registrert fuktforskjeller i gulv rundt varmtvannsbereder og sluk, og rommet er totalt sett av eldre standard. Takstmann gir vaskerommet TG3.

Bad:
Baderommet i kjelleren har flislagte gulv- og veggflater, samt takess i himling. Rommet har servant, servantskap, speilskap, wc og dusjhjørne med innfellbare dører. Baderommet får TG2 av takstmann grunnet alder.

Disp. rom innredet som kjellerstue:
Det ene rommet er blitt innredet som kjellerstue. Rommet er omtalt som "disp" i siste godkjente byggetegninger, og tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Disp. rom innredet som soverom:
Det ene rommet er blitt innredet som soverom. Rommet er omtalt som "vask" i siste godkjente byggetegninger, og tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Øvrig bodareal:
Resterende areal i etasjen egner seg godt til oppbevaring.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Malte flater, malt strie. panel og tapet.
Himling: Takess og panel.

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

Parkering
Det er parkering i garasje på BRA-e 36 m². I 2023 ble det montert elbillader i garasjen. Samme år ble også gårdsplass/innkjøring asfaltert.
I tillegg er det plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger i boligen:

2016:
Stue/spisestue - revet skiferpeis, montert ny peisovn, fliselagt pipestokk - lagt ny parkett på gulv i både stue, spisestue og kjøkken

2020:
Kjøkken – helrenovering, revet gammelt, montert nytt Kvik-kjøkken, ny parkett gulv
Sikringsskap (i kjeller) – nytt, måtte utvides for nye kurser i fbm renovering kjøkken og bad
Bad 1.etg. -helrenovert, nytt gulv med varmekabler, fliser 120x60 på vegger/gulv

2022:
Hage-terrasse - utvidet med innbygde blomsterkasser og montert pergola
Lyskasser – murt nye på 4 kjellervinduer
Inngang 1.etg - lagt nytt gulv, fliser og nye varmekabler

Ytterdør med sidefelt – montert ny dør + sidefelt – Harmoni Strand med frostet glass,

2023:
Billader - montert ZaptecGo i garasje med egne sikringer og jordfeilbryter i sikringsskap
Terrasse inngangsparti – nye terrassebord
Gelender på terrasse inngangsparti – montert nytt (plast)
Beiset hus/garasje – to strøk
Takfornying (vask/rengjøring, impregnering, malt 2 ganger)
Pipebeslag/pipehatt – montert nytt, med tetting til takstein
Innkjøring/inngang - asfaltert, inkl. kantstein
Vinduer - montert nye vinduer overalt (ikke kjellervinduer) inkl ny terrassedør m/vindu - - (Natre 2-lags med sprosser mellom vinduer)
Markise hageterrasse – montert ny
Zip-screen utvendig - montert på dobbelt vindu i stue og terrassedør med vindu

2026:
Soveromsgang og hovedsoverom 1. etg - lagt nytt gulv (laminatparkett)

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GTO Invest AS - totalrenovering av bad -støp nytt gulv, nytt røropplegg, flislagt gulv og vegger, spotter i tak - 27.11.2020

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I sammenheng med renovering bad

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se renovering bad

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Henriksen Peisforum AS - revet skiferpeis og montert ny peisovn - 02.06.2016
Egeninsats - utvidet terrasse med ca 25 m2 og montert pergola - mai/juni 2022
Takfornyer'n AS - takfornying - vask, impregnering og maling av takstein hus og garasje - sept. 2023

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
24 T Elektro AS - kjøkken - nye installasjoner - byttet sikringer (nytt sikringsskap) - 20.02.2021|
24 T Elektro AS - nye varmekabler i gang -10.08.2022|
Omexom via Elvia - brudd to steder på el-innførselkabel til hus - reparert -17.10.2024|

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Siste kontroll 25.09.2008

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro As - lagt opp billader i garasje, ny kurs fra sikringsskap inkl sikring og jordfeilbryter - 11.11.2023

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GTO Invest - ny innvendig stoppekran og trykkmåler i kjeller 27.11.2020

- 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. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Utvidet terrasse

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øst Asfalt AS - Asfaltering av innkjøring og adkomst inngangsparti- 15.08.2023

- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja. Beskriv: Saltutslag på ett punkt ned mot gulv i hjørnet i uinnredet kjeller (mot terrasse/hage). Takstmann registrert svakt utslag på fukt i hjørnet ned mot gulv i kjeller (mot garasje) Takstmann registret svakt utslag på fuktighet rundt sluk i vaskerom

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Takstmann fant utslag av kondens/fuktighet på en undertaksplate på tak

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja. Beskriv: Brudd på inntakskabel som nevt i punkt 4

- 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: Mus på loft for 10-15 år siden. Har stående panel - tettet etter dette i underkant med netting. Har ikke hatt tegn til mus etter dette.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Beskriv: Installerte varmeveksler/balansert ventilasjon da huset ble bygget 1988. Dette fungerte dårlig og kuttet ut anlegget ca 1995 og har etter dette kun hatt naturlig ventilasjon.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type

rapport og årstall: Tilstandsvurdering ar gjort 14.01.2026, rekvirert av megler Nordvik AS - takstmann Roy Bekkesletten AS.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra 18.11.1987 + tegninger

Bygningssakkyndig
Roy Bekkesletten

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 10.02.2026
Bygning:
Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger i lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Valmet tak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.

Vinduer og dører:
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Heve-/skyvedør med 2-lags glass og trekarm.
Malte profilerte- og glatte innerdører.
Ytterdør er i fra 2022.
Vinduer i 1. etasje er i fra 2023.
Heve-/skyvedør er i fra 2023.

Balkong/terrasse:
Treterrasse. Størrelse 45 m². Terrassen ble utvidet i 2022.
Treterrasse. Størrelse 15 m².

Pipe og ildsted:
Peisovn i stue.
Peisovn er i fra 2016.
Elementpipe.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Vannledninger: Kobber, Rør i rør system
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppussing av bad i 1. etasje (2020). Det er skiftet stoppekran og vanntrykksregulator i 2020.
Varmtvannsbereder plassert på gulv i vaskerom, fra 2008. 300 liter.
Det er varmekabler i entré, wc, gang (kjeller), vaskerom, ett innredet rom og på begge bad.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon

Elkraft:
Automatsikringer.
Hovedsikring på 63 Amp.
23 kurser.
Overspenningsvern.
Sikringer er skiftet i 2021 og 2022.

Garasje:
Støpt betongdekke. Oppført i trebindingsverk med liggende panel. Valmet tak i tre, tekket med takstein. Leddport med motor. Malt boddør. El. billader (2023).

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Takkonstruksjon og loft: Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. TG-2. Det er påvist fuktgjennomgang i undertak, og det er målt forhøyede fuktverdier i materialet. TG-3. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. TG-2. Det ble observert noe dårlig/mangelfull tetting av undertak rundt takgjennomføringer. TG-2. Kostnadsestimat 100 000 - 200 000

Våtrom: Bad, 1. etasje: Gulvet er flatt og stedvis motfall. TG-3. Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag). TG-2. Kostnadsestimat overflater Under 20 000

Våtrom: Vaskerom, kjeller: Våtromstapet er utslitt. TG-3. Det ble registrert fuktforskjeller i gulv rundt varmtvannsbereder og sluk. TG-3. Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og dårlig inneklima. TG-2. Ventilasjonsrør i fra vaskerom er ført opp på kaldtloft. TG-2. Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Drenering: Begrenset inspisert pga snø. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelig drenering er nådd. Grunnmursplast er avsluttet uten topplist mot grunnmur. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Boligen ligger i et noe skrånende terreng. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur.

Grunnmur og fundament: Det er enkelte riss/små sprekker i kjellervegger. Det er noe uferdig arbeid rundt kjellervinduer.

Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i innredet rom, og det ble målt fuktverdier opp i mot faren for utvikling av sopp/råteskader. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger.

Vinduer og dører: Ytterdør subber noe i karm/terskel. Opprinnelige kjellervinduer er slitte og noe fuktskadet. Det er noe uferdig tetting rundt kjellervinduer. Enkelte vinduer subber noe i karm.

Yttervegger: Over halvparten av forventet levetid er nådd på panel.

Skorstein over tak: Over halvparten av forventet levetid er nådd.

Taktekking: Over halvparten av forventet levetid er nådd.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Over halvparten av forventet levetid på pipe er nådd.

Toalettrom: Det er kun naturlig ventilering. Ventilasjonsrør i fra toalettrom er ført opp på kaldtloft.

Avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.

Vannledninger: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd.

Våtrom: Bad, 1. etasje - Sanitærutstyr: Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne.

Våtrom: Bad, 1. etasje - Ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering.

Våtrom: Bad, kjeller - Overflater: Det er eldre og slitte overflater.

Våtrom: Bad, kjeller - Membran, tettesjikt og sluk: Skruer til klemring i sluk i er rustne. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Bad, kjeller - Sanitærutstyr: Over halvparten av forventet levetid er nådd.

Våtrom: Bad, kjeller - Ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering. Ventilasjonsrør i fra bad er ført opp på kaldtloft. Det er ikke etablert luftespalte i dør.

Innerdører: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige innerdører er nådd.

Overflater på innvendige gulv: Det er noe knirk i parkett i stue. Det er enkelte glipper mellom parkett og gulvlist i stue.

Overflater på innvendige vegger: Over halvparten av forventet levetid er nådd.

Overflater på innvendige himlinger: Over halvparten av forventet levetid er nådd.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre.

Garasje: Over halvparten av forventet levetid er nådd. Boddør er noe fuktskadet.

Betongdekker: noe slitt "hjulspor".

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Balkong, terrasse, platting: Treterrasse Ikke kontrollert pga snø.

Balkong, terrasse, platting: Treterrasse ved inngangsparti

Begrenset inspisert pga snø.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer på kjøkken følger boligen ved salget: Platetopp induksjon, ventilator, innebygget stekeovn, microbølgeovn, vinskap, oppvaskmaskin.
Følger ikke: Kjøleskap

Følgende hvitevarer på vaskerom i kjeller følger boligen ved salget: Tørketrommel.
Følger ikke: Vaskemaskin.
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.

Eier har i tillegg utarbeidet følgende «tilleggsliste» med ytterligere spesifikasjon av løsøre som ikke medfølger salget:

Kjøkken: Kjøleskap, 2 taklamper over kjøkken
Stue: Gardinstenger (over tre vinduer og terrassedør), 1 lampett, TV med veggfeste
Spisestue: Gardinstang over vindu, 2 lampetter, 1 taklampe
Gang 1.etg: 1 vegghengt kommode, 1 speil, 3 lampetter
Soveromsgang: 1 lampett, vegghengt støvsuger
Kjeller: Vaskemaskin

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut.

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

Lørenskog kommune har i kommuneplanen, vedtatt 15. mars 2023, bestemt at det ikke tillates oppdeling av boenheter til hybler. Det vises til aktuell bestemmelse gjengitt under:

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.

Retningslinje for hybler
Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen. Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som

boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning. Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen. I reguleringsplan er kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Peisovn i stuen, elektriske varmekabler, panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 31 000 kWh årlig.
Forbruket vil variere fra hussstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 38 742,-pr. 2026

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

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 15 677,10 kr
Feiing: 552,96 kr
Renovasjon: 8 536,92 kr
Vann: 13 040,64 kr
Sum: 37 807,62 kr

Velavgift
Vallerudåsen Velforening. Selger opplyser at de ikke har vært innmeldt, og at det har vært frivillig å melde seg inn. Det gjøres oppmerksom på at det er tinglyst en heftelse på eiendommen som pålegger eier av eiendommen å melde seg inn i velforening. Eier opplyser at årlig velavgift er kr. 250 pr. år per februar 2026.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Sector Alarm kr 658,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 999,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 399 809,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 599 237,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 76632983

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 767 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har pent opparbeidet tomt med blant annet asfaltert gårdsplass, plenarealer, beplantning m.m. Det er utgang til terrasse fra stuen, samt etablert adkomstterrasse foran inngangspartiet.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Strålende beliggenhet på Rasta/Vallerud i Lørenskog kommune! Eiendommen ligger i et rolig boligfelt, med inngangen til marka like bortenfor. Barnevennlig og samtidig sentralt område med nærhet til både skoler, barnehager, kollektivtransport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Det er nærhet til flere barnehager og skoler. Benterud skole, Stieinerskolen og Vallerud barnehage ligger alle under 1 km fra boligen. I tillegg er det ca. 2 km til Løkenåsen ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Interessenter oppfordres til å ta direkte kontakt med kommunen ved ønske om opplysninger om skolekretser m.v. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Vallerudtoppen og ligger ca. 5 min gange fra boligen. Med bil fra Rasta tar det ca. 15 min til Strømmen Storsenter, ca. 15 min til Lillestrøm, ca. 24 min til Oslo S og ca. 34 min til Oslo Lufthavn.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny på Rasta. Ytterligere servicetilbud finner du på Lørenskog Storsenter Triaden som ligger innen gangavstand, ca. 11 min fra boligen. Det er kort vei til Metro senter, og ikke minst Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Det er inngang til Østmarka og lysløype like nedfor Vallerudåsen. Herfra kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet og videre ned til Oslo i masse nydelige løyper! Fra Sørlihavna går det også lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott tur- og sykkelterreng. Akebakke ligger like bortenfor, hvor du også finner ballbinge, lekeplass og grillplass med benker. Ca. 20 min gange til Rolvsrud idrettspark.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

I Lørenskog finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nyoppført enebolig på eiendommen datert 22.06.1988. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Følgende utdrag er hentet fra den midlertidige brukstillatelsen:
Det ble den 21.06.88 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig. Kfr. byggemelding datert den 20.2.87. Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:
1. Montere permanent trapp/rampe til hovedinngang.
2. Planere og rydde tomten.
3. Montere husnummerskilt.

Arbeidene under punkt 3 må utføres innen 1 mnd. De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d. M.m.

Den midlertidige brukstillatelsen ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i etterkant m.v. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for oppføring av garasje på eiendommen. Det foreligger byggetegninger for garasjen på eiendommen datert 16.12.1988, med «godkjent»-stempel fra kommunen. Inngangsdøren på siden av garasjen avviker noe fra plasseringen vist på byggetegning. Garasjen er listet i matrikkelbrevet som «tatt i bruk». Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. På vedlagt grunnkart fremkommer det at garasjen ligger tett på/ i tomtegrensen. Megler kjenner ikke til at det foreligger avtaler eller rettigheter som tillater denne plasseringen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, eventuelle krav fra naboeiendommen, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dagens planløsning/utforming av boligen avviker noe fra

de siste godkjente byggetegningene. Veggen mellom entré og spisestue har en noe annen plassering slik at entréen er noe større og spisestuen noe mindre. Vaskerom og ett disp. rom i u. etasjen har skiftet plass. Rommene benevnt som kjøl, mat og klær benyttes som boder. Vinduet på badet i 1. etg er noe mindre. Terrasse ved stue er utvidet og det er montert pergola. Terrassen ved inngangspartiet har en annen plassering og et nyere rekkverk i plast. Kjellerinngang på byggetegning er ikke etablert. Rom som av eier benyttes som soverom og kjellerstue i underetasje er på tegning benevnt som disp. rom og vaskerom og er ikke godkjent som rom for varig opphold. Megler har undersøkt i kommunens arkiver uten funn av dokumenter som viser at endringene/forholdene nevnt over er omsøkt/byggemeldt. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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 kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig ,friområder, kjørevei, område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet mm.

Reguleringsplan: Søndre Vallerud og Rasta Skog
- Delareal 745 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn E2
- Delareal 23 m2. Formål: kjørevei

Bebyggelsesplan: Søndre Vallerud, felt E2 - tomtedelingsplan
- Delareal 767 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn Søndre

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 768 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

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

Ifølge innhentet områdeanalyse fra Ambilta er det middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen. Eiendommen ligger under marin grense ifølge kart innhentet hos www.ngu.no.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

1987/2357-2/8 19.03.1987 FORKJØPSRETT
RETTIGHETSHAVER: LØRENSKOG KOMMUNE
Kommentar: Kommentar: Skjøte for gnr. 99, bnr. 471 i Lørenskog kommune. Lørenskog kommune betinger seg forkjøpsrett til eiendommen til kostpris med tillegg av vanlig prisstigning, såfremt arbeidet med boligen ikke er påbegynt innen 2 år og avsluttet innen 3 år beregnet fra d.d. Den samme forkjøpsrett til eiendommen gjelder uansett ved overdragelse som finner sted innen 5 år regnet fra det tidspunktet byggingen er ferdig. Lørenskog Kommune, Lørenskog Elverk, Televerket og Antenneselskapet forbeholder rett til oppsetting og vedlikehold av e-verksskap, telefonskap, lysmaster etc. på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 99, bnr. 1 i Lørenskog kommune («hovedbølet»).

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

1831/19-1/8 01.06.1831 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/9761-1/8 19.09.1939 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Lørenskog EL-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk PB:B.2.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/3589-1/8 02.10.1946 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Megler har forsøkt å innhente servituttene med dagboknr. 19, 9761 og 3589 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne dem. Heftelsene medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsenes ordlyd.

1952/37-1/8 04.01.1952 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om generende virksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr. 99, bnr. 38. Erklæringen omhandler blant annet at det må ikke anlegges noen bedrift som kan sjenere naboer ved støy, larm, ond lukt eller urenslighet, såsom blikkensalgerverksted, garveri, svinehold videre enn til husbruk og lignende, hvorimot hovedbølets eier i så henseende står fritt.

1967/505-2/8 09.02.1967 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om avståelse av veggrunn. Bestemmelse om kloakkrenseanlegg. Med flere bestemmelser. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr. 99, bnr. 1, 5 og 38. Eiendommen skal benyttes til boligformål. Tekniske anlegg (veier, vann, kloakk og overvannsledninger m.v.) so måtte bli lagt av kjøperen for utnyttelse eiendommen med tilstøtende arealer, skal hvis disse overtas av det offentlige til offentlig vedlikehold, overlates Lørenskog kommune uten vederlag. Kjøperen forpliktes til å tilslutte de kommunale elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger samt renseanlegg etter foreliggende planer.

1980/2188-1/8 21.04.1980 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Oslo Bolig og Sparelag eier av søndre Vallerud, gnr. 99 bnr. 1,5 og 38 i Lørenskog herred, gir herved Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer på nevnte eiendom i forbindelse med anlegg av høydebasseng. Videre gis kommunen tillatelse til å ta grunn til høydebassenget og adkomstveier i besittelse.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til traséen både for personer og materiell, såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine anlegg med innretninger.

Grunneieren må ikke bygge nærmere ledningene enn 3 m eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade. Oppfylling og avplanering av terrenget over ledningene må godkjennes av Lørenskog kommune.

Gjerder, drensgrøfter o.l. bekoster Lørenskog kommune istandsatt. For øvrig tas alle hensyn under anleggsdriften, slik at eventuelle skader reduseres mest mulig.

Erstatning for grunn til høydebassenget, adkomstveier og ledningsanlegg og senere forefallende reparasjoner m.v. av anleggene blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.

1984/6351-1/8 08.08.1984 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Eier av skolebrakke på eiendommen gnr. 99, bnr. 1, Kantarellveien 10-12-14, Lørenskog Kommune forplikter seg herved til å fjerne de av bygningsmyndighetene under 7.5.1984 godkjente skolebrakke på eiendommen når Bygningsrådet måtte forlange det, uten omkostninger for Lørenskog Kommune.

1985/909-1/8 31.01.1985 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver parsell av denne eiendom. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Undertegnede som under 6.desember 1984 har fått bygningsmyndighetenes tillatelse til deling av eiendommen Søndre Vallerud, gnr. 99 senere eiere at parsellen skal har rett til kjøreatkomst over hovedeiendommen frem til Glenneveien.

1985/7645-1/8 12.09.1985 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Undertegnede eier av skolebrakke på eiendommen gnr. 99 bnr. 1, Kantarellveien nr. 16 forplikter seg herved til å fjerne den av bygningsmyndighetene under 11.2.85 godkjente skolebrakke på eiendommen når bygningsrådet måtte forlange det, uten omkostninger for Lørenskog kommune.

1985/10441-1/8 29.11.1985 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Undertegnede eier avg.nr. 99 og b.nr. 1 Søndre Vallerud, gir herved vederlagsfritt Lørenskog Energiverk rett til å føre opp to stykker nettstasjoner på felt E2 Søndre Vallerud, slik som vist med rødt på vedlagte kart utsnitt.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 81 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tillegg Finn annonse, prisantydning > 5 mill. kr. 1 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2900,- (2 stk visninger fritt inkludert) kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling rådgivning kr. 1 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 27 000,-

Samlet skal selger betale kr. 183 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 11.02.2026
- Tilstandsrapport, datert 10.02.2026
- Energiattest, datert 09.01.2026
- Reguleringsplankart, datert 12.01.2026
- Kommuneplankart, datert 12.01.2026
- Midlertidig brukstillatelse, datert 22.06.1988
- Byggemeldte tegninger, datert 07.05.1987, 22.09.1988
- Matrikkelrapport, datert 20.01.2026
- Ledningskart
- Grunnkart
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. februar 2026

Ansvarlig megler
Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99581339

Megler
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

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

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

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

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

Vallerudåsen 105

Nabolaget Vallerudtoppen - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rudolf Steinerskolen Lørenskog...	154 elever, 11 klasser	8 min 0.6 km
Benterud skole (1-7 kl.)	487 elever, 22 klasser	8 min 0.8 km
Rasta skole (1-7 kl.)	582 elever, 28 klasser	10 min 0.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	310 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Mailand videregående skole	900 elever	10 min 4.1 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	11 min 6 km

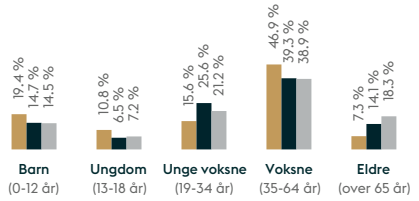
Offentlig transport

Vallerudtoppen	Linje 115E, 310, 315	5 min 0.4 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	12 min 5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 17.3 km
Oslo Gardermoen		33 min

Barnehager

Drømmehagen/Vallerud musikkbhg...	34 barn	6 min 0.6 km
Idavollen Steinerbarnehage (1-...	45 barn	8 min 0.6 km
Vallerud barnehage (1-5 år)	61 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerudtoppen	1 513	558
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vallerud	5 min
Vallerudtoppen nærmiljøanlegg	7 min
Sporty 60+	11 min
SATS Triaden	11 min

«Det er et etablert bomiljø, hvor det er stille og rolig. Beliggenheten er flott, og det er kort vei inn til marka med ulike stier og lysløype.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. feb. 2026

Oppdragsnummer
65-0001/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vallerudåsen 105, 1476 RASTA

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Joar Sandviken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mars 1987

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: 76632983
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GTO Invest AS - totalrenovering av bad -støp nytt gulv, nytt røropplegg, flislagt gulv og vegger, spotter i tak - 27.11.2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I sammenheng med renovering bad

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se renovering bad

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henriksen Peisforum AS - revet skiferpeis og montert ny peisovn - 02.06.2016 Egeninsats - utvidet terrasse med ca 25 m2 og montert pergola - mai/juni 2022 Takfornyer'n AS - takfornying - vask, impregnering og maling av takstein hus og garasje - sept. 2023

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24 T Elektro AS - kjøkken - nye installasjoner - byttet sikringer (nytt sikringsskap) - 20.02.2021| 24 T Elektro AS - nye varmekabler i gang -10.08.2022| Omexom via Elvia - brudd to steder på el-innførselkabel til hus - reparert -17.10.2024|

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Siste kontroll 25.09.2008

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro As - lagt opp billader i garasje, ny kurs fra sikringsskap inkl sikring og jordfeilbryter - 11.11.2023

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GTO Invest - ny innvendig stoppekran og trykkmåler i kjeller 27.11.2020

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Utvidet terrasse

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øst Asfalt AS - asfaltert innkjøring og adkomst inngangsparti - 15.08.2023

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Saltutslag på ett punkt ned mot gulv i hjørnet i uinnredet kjeller (mot terrasse/hage) Takstmann registert svakt utslag på fukt i hjørnet ned mot gulv i kjeller (mot garasje) Takstmann registret svakt utslag på fuktighet rundt sluk i vaskerom

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

Ja

Beskriv: Takstmann fant utslag av kondens/fuktighet på en undertaksplate på tak

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

Ja

Beskriv: Brudd på inntakskabel som nevt i punkt 4

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mus på loft for 10-15 år siden. Har stående panel - tettet etter dette i underkant med netting. Har ikke hatt tegn til mus etter dette.

---

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

Ja

Beskriv: Installerte varmeveksler/balansert ventilasjon da huset ble bygget 1988. Dette fungerte dårlig og kuttet ut anlegget ca 1995 og har etter dette kun hatt naturlig ventilasjon.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ar gjort 14.01.2026, rekvirert av megler Nordvik AS - takstmann Roy Bekkesletten AS.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra 18.11.1987 + tegninger

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0001/26

Vallerudåsen 105
1476 RASTA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1988
Enebolig BRA:	285 m^2
Enebolig BRA-i:	285 m^2
Sum alle bygg BRA:	321 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	285 m^2
Rapportdato:	10.2.2026 (Gyldig til 10.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	6	23	3	2

Supertakst

GNR: 99 BNR: 471
Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS
roy@bekkesletten.no
41624600
Vallerudåsen 105
1476 Rasta

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39028

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. TG-2. Det er påvist fuktgjennomgang i undertak, og det er målt forhøyede fuktverdier i materialet. TG-3. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. TG-2. Det ble observert noe dårlig/mangelfull tetting av undertak rundt takgjennomføringer. TG-2
Våtrom: Bad, 1. etasje	Gulvet er flatt og stedvis motfall. TG-3. Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag). TG-2
Våtrom: Vaskerom, kjeller	Våtromstapet er utslitt. TG-3. Det ble registrert fuktforskjeller i gulv rundt varmtvannsbereder og sluk. TG-3. Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og dårlig inneklima. TG-2. Ventilasjonsrør i fra vaskerom er ført opp på kaldtloft. TG-2

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Begrenset inspisert pga snø. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelig drenering er nådd. Grunnmursplast er avsluttet uten topplist mot grunnmur. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Boligen ligger i et noe skrånende terreng. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur.
Grunnmur og fundament	Det er enkelte riss/små sprekker i kjellervegger. Det er noe uferdig arbeid rundt kjellervinduer.
Rom under terreng	Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i innredet rom, og det ble målt fuktverdier opp i mot faren for utvikling av sopp/råteskader. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger.
Vinduer og dører	Ytterdør subber noe i karm/terskel. Opprinnelige kjellervinduer er slitte og noe fuktskadet. Det er noe uferdig tetting rundt kjellervinduer. Enkelte vinduer subber noe i karm.
Yttervegger	Over halvparten av forventet levetid er nådd på panel.
Skorstein over tak	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Taktekking	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Over halvparten av forventet levetid på pipe er nådd.
Toalettrom	Det er kun naturlig ventilering. Ventilasjonsrør i fra toalettrom er ført opp på kaldtloft.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Vannledninger	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Ventilasjon	Det er kun naturlig ventilering.
Våtrom: Bad, kjeller - Overflater	Det er eldre og slitte overflater.
Våtrom: Bad, kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Skruer til klemring i sluk i er rustne. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad, kjeller - Sanitærutstyr	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Våtrom: Bad, kjeller - Ventilasjon	Det er kun naturlig ventilering. Ventilasjonsrør i fra bad er ført opp på kaldtloft. Det er ikke etablert luftespalte i dør.
Innerdører	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige innerdører er nådd.
Overflater på innvendige gulv	Det er noe knirk i parkett i stue. Det er enkelte glipper mellom parkett og gulvlist i stue.
Overflater på innvendige vegger	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Overflater på innvendige himlinger	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Radon	Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre.
Garasje	Over halvparten av forventet levetid er nådd. Boddør er noe fuktskadet. Betongdekker noe slitt "hjulspor".

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Treterrasse	Ikke kontrollert pga snø.
Balkong, terrasse, platting: Treterrasse ved inngangsparti	Begrenset inspisert pga snø.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke helt samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik boligen fremstår i dag.
Vaskerom og ett disp. rom har skiftet plass.
Kjølerom er bod.
Terrasse ved stue er utvidet.
Kjellerinngang er ikke etablert.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Dette vurderes som et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes.
Det mangler håndløpere i trapp. Dette vurderes som et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Ikke inspisert pga snø.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.1.2026	**10.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Joar Sandviken**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Roy Bekkesletten**	Telefon:	**41624600**
Firma:	**Takstmann Roy Bekkesletten AS**	Epost:	**roy@bekkesletten.no**
Tittel:		Adresse:	**Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
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.
Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vallerudåsen 105, 1476 Rasta**						
Kommunenr:	**3222**	Gårdsnr:	**99**	Bruksnr:	**471**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1988** - Iflg. midlertidig brukstillatelse.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger i lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Valmet tak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	285	285	0	0	60
Garasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	**321**	**285**	**36**	**0**	**60**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**136**	**136** Romfordeling: Gang, vaskerom, bad, 3 disp. rom og 3 boder. Himlingshøyde er ca 2,34 m - ca 2,38 m.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**149**	**149** Romfordeling: Entré, wc, gang, 2 soverom, bad, stue, spisestue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,40 m.	**0**	**0**	**60**
Totalt m²	**285**	**285**	**0**	**0**	**60**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	**36**	**0**	**36** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**36**	**0**	**36**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Begrenset inspisert pga snø.
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelig drenering er nådd.
Grunnmursplast er avsluttet uten topplist mot grunnmur. Forholdet kan føre til at vann og fukt trenger bak grunnmursplasten, med økt risiko for fuktbelastning på grunnmuren.
Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan indikere fuktpåvirkning fra grunnen, og kan medføre økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater.
Boligen ligger i et noe skrånende terreng. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.
Utbedring av drenering bør påregnes på sikt.
Det anbefales å monteres topplist på grunnmursplast.
Det anbefales å etablere fall fra kjellervegger.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er enkelte riss/små sprekker i kjellervegger. Det er noe uferdig arbeid rundt kjellervinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å ferdigstille arbeidet rundt kjellervinduer.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i innredet rom, og det ble målt fuktverdier opp i mot faren for utvikling av sopp/råteskader. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger utgjør en ugunstig konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger kan hindre uttørking og gi økt risiko for fuktskader. Det anbefales jevnlig kontroll av kjellerveggene for å avdekke eventuell fuktutvikling over tid.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Treterrasse

Type	Terrasse
Treterrasse. Størrelse ca 45 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble utvidet i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Ikke kontrollert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Treterrasse ved inngangsparti

Type	Terrasse
Treterrasse. Størrelse ca 15 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Begrenset inspisert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Heve-/skyvedør med 2-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er i fra 2022. Vinduer i 1. etasje er i fra 2023. Heve-/skyvedør er i fra 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Ytterdør subber noe i karm/terskel. Dette kan medføre at ytterdør blir noe skadet på sikt.
Opprinnelige kjellervinduer er slitte og noe fuktskadet.
Det er noe uferdig tetting rundt kjellervinduer.
Enkelte vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterdør anbefales justert.
Det anbefales å tette rundt kjellervinduer.
Det bør påregnes utskiftinger av kjellervinduer på sikt.
Enkelte vinduer anbefales justert.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid er nådd på panel.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Begrenset inspisert pga snø.
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Ikke kontrollert pga snø.	
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Se under, totalvurdering av takkonstruksjon og loft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Se under, totalvurdering av takkonstruksjon og loft.	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Se under, totalvurdering av takkonstruksjon og loft.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Se under, totalvurdering av takkonstruksjon og loft.	

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-3**

Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. TG-2. Dette kan føre til kondensering på kaldtloft med påfølgende fuktskader.
Det er påvist fuktgjennomgang i undertak, og det er målt forhøyede fuktverdier i materialet. TG-3. Dette kan medføre risiko for fukt-, sopp- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.
Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. TG-2. Dette indikerer et forhøyet fuktnivå og gir risiko for videre mikrobiell vekst.
Det ble observert noe dårlig/mangelfull tetting av undertak rundt takgjennomføringer. TG-2. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.
De noe mangelfulle luftespaltene mellom gulvisolasjon og undertak anbefales utbedret.
Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang vedrørende fuktgjennomgang i undertak.
Forekomsten av svertesopp/muggsopp anbefales saneret.
Dårlig/mangelfull tetting av undertak rundt takgjennomføringer anbefales utbedret.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble foretatt "takfornying" (vask, impregnering og maling) av takstein i 2023.
Pipehatt er i fra 2022.
Takrennenedløp er i fra 2023.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekkingen er ikke kontrollert pga snø.
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

På kontrollerte steder er det registrert ujevnheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 14 mm. TG-1 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn

Peisovn i stue.

Peisovn er i fra 2016.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på pipe er nådd.
TG-2 er satt ut i fra alder.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning er i fra 2021.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, keramisk benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, vinskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er ikke helt samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik boligen fremstår i dag.
Vaskerom og ett disp. rom har skiftet plass.
Kjølerom er bod.
Terrasse ved stue er utvidet.
Kjellerinngang er ikke etablert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Midlertidig brukstillatelse er forelagt.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Dette vurderes som et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes.
Det mangler håndløpere i trapp. Dette vurderes som et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke kontrollerbart

Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Ikke kontrollert pga snø.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart

Ikke inspisert pga snø.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Toalettrom med servant og wc.

Toalettrommet er oppusset i 2024.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**

Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og dårlig inneklima.
Ventilasjonsrør i fra toalettrom er ført opp på kaldtloft. Avtrekk av varm og fuktig luft til kaldtloft kan føre til kondens og fuktskader, med risiko for mugg- og soppvekst og skade på konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere en elektrisk vifte på toalettrom, samt føre avtrekksluft over yttertak.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 1. etasje (2020).

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppussing av bad i 1. etasje (2020).
Det er skiftet stoppekran og vanntrykksregulator i 2020.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Hovedsikring på 63 Amp.
23 kurser.
Overspenningsvern.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Sikringer er skiftet i 2021 og 2022.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Det har vært el. tilsyn i 2008. Strøm til varmtvannsbereder er ikke fast tilkoblet. Dette var i henhold til praksis på installasjonstidspunktet, men er ikke i tråd med dagens krav (NEK 400), hvor fast tilkobling er påkrevd for beredere over 1500 W. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at strøm til varmtvannsbereder blir fast tilkoblet.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2008

Størrelse
300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventilasjonsanlegget er frakoblet og mest trolig defekt. Boligen er derfor vurdert ut i fra naturlig ventilering.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.21 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Takess i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er i fra 2020.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-3**
Gulvet er flatt og stedvis motfall. TG-3 Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag). TG-2. Dette kan føre til at enkelte gulvfliser kan løsne/evt. sprekke.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør med en høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør på minimum 25 mm.

Kostnadsestimat overflater	**Under 20 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med baderomsinnredning, dobbel servant, servantskap, servant, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å montere en elektrisk vifte.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon.
Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV-dokumentasjon fra entreprenør er fremvist.	

6.22 Våtrom: Vaskerom, kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerom med innredning, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Det ble registrert fuktforskjeller i gulv rundt varmtvannsbereder og sluk. TG-3
Våtromstapet er utslitt. TG-3
Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og dårlig inneklima. TG-2
Ventilasjonsrør i fra vaskerom er ført opp på kaldtloft. TG-2. Avtrekk av varm og fuktig luft til kaldtloft kan føre til kondens og fuktskader, med risiko for mugg- og soppvekst og skade på konstruksjoner.
Det er påvist fuktskader på våtrommet slik at hulltaking vurderes å ikke være påkrevd.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at vaskerommet totalrenoveres.
Det anbefales å montere en elektrisk vifte på vaskerom, samt føre avtrekksluft over yttertak.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.23 Våtrom: Bad, kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv.
Flislagte vegger.
Takess i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er eldre og slitte overflater.	

Anbefalte tiltak overflater
Oppgraderinger bør påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Skruer til klemring i sluk i er rustne. Dette kan medføre til at klemring ikke tetter lenger. Vann kan da komme inn under membran og inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å skifte skruer på klemring i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med servant, servantskap, speilskap, wc og dusjhjørne med innfellbare dører.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.
Ventilasjonsrør i fra bad er ført opp på kaldtloft. Avtrekk av varm og fuktig luft til kaldtloft kan føre til kondens og fuktskader, med risiko for mugg- og soppvekst og skade på konstruksjoner.
Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømning til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å montere en elektrisk vifte på bad, samt føre avtrekksluft over yttertak.
Det anbefales å etableres tilluft.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt, membran eller utførelse av våtrommet. Tilstanden kan derfor ikke verifiseres, og det er risiko for skjulte feil eller fuktskader. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er mulig. TG-2

6.24 Innerdører

Beskrivelse

Malte profilerte- og glatte innerdører.

Oppsummering **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige innerdører er nådd.
Enkelte innerdører subber i karm/terskel. Dette kan medføre at innerdører blir noe skadet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Enkelte innerdører anbefales justert.

6.25 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse

Parkett, laminat og fliser.

Oppsummering **TG-2**

Parkett i kjøkken er i fra 2021.
Parkett i stue og spisestue er i fra 2016.
Fliser i entré og på wc er i fra 2024.

Det er noe knirk i parkett i stue.
Det er enkelte glipper mellom parkett og gulvlist i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre knirk i parkett, samt montere feielister i stue.

6.26 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse

Malte flater, malt strie. panel og tapet.

Oppsummering **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

6.27 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse

Takess og panel.

Oppsummering **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

6.28 Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre. Eventuelle forhøyede radonverdier kan påvirke innemiljøet over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.29 El. varme

Beskrivelse

Det er varmekabler i entré, wc, gang (kjeller), vaskerom, ett innredet rom og på begge bad.

6.30 Garasje

Beskrivelse

Støpt betongdekke.
Oppført i trebindingsverk med liggende panel.
Valmet tak i tre, tekket med takstein.
Leddport med motor.
Malt boddør.
El. billader (2023).

Oppsummering **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Boddør er noe fuktskadet.
Betongdekke har noe slitte "hjulspor".
Yttertak er ikke kontrollert pga snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av yttertaket når den er snøfri.

6.31 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse **Vallerudåsen 105, 1476 RASTA**	
Dato for energimerking **09.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244657**
Byggeår **1988**	Bygningsnummer **6857590**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **471**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **291 m²**	Oppvarmet bruksareal **165 m²**
Ventilasjonstype **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **215.78 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **250.17 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Vallerudåsen 105, 1476 RASTA

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	767.7
Etablert dato	26.02.1986	Historisk oppgitt areal	768
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	99/471
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	99/471
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.02.1986			99/1 (-768), 99/471 (768)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6643467.31	608690.28	0	Ja	767.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANDVIKEN JOAR F151250*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VALLERUDÅSEN 105 1476 RASTA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vallerudåsen 105

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1476 RASTA	Kirkesogn	02061001 Skårer
Grunnkrets	502 Vallerudskogen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Rasta		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6857590		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	21.06.1988
2	300205137		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	16.12.1990

1: Bygning 6857590: Enebolig (111), Tatt i bruk 21.06.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	282
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	282
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.03.1987	23.03.1987	
Igangsettingstillatelse	25.06.1987	25.06.1987	
Tatt i bruk	21.06.1988	21.06.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vallerudåsen 105	H0101	99/471	282	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	143	0	143	0	0	0
K01	0	139	0	139	0	0	0

2: Bygning 300205137: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 16.12.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	38,4
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	16.12.1988	24.02.2011	
Tatt i bruk	16.12.1990	24.02.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	99/471	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38,4	38,4	0	0	0

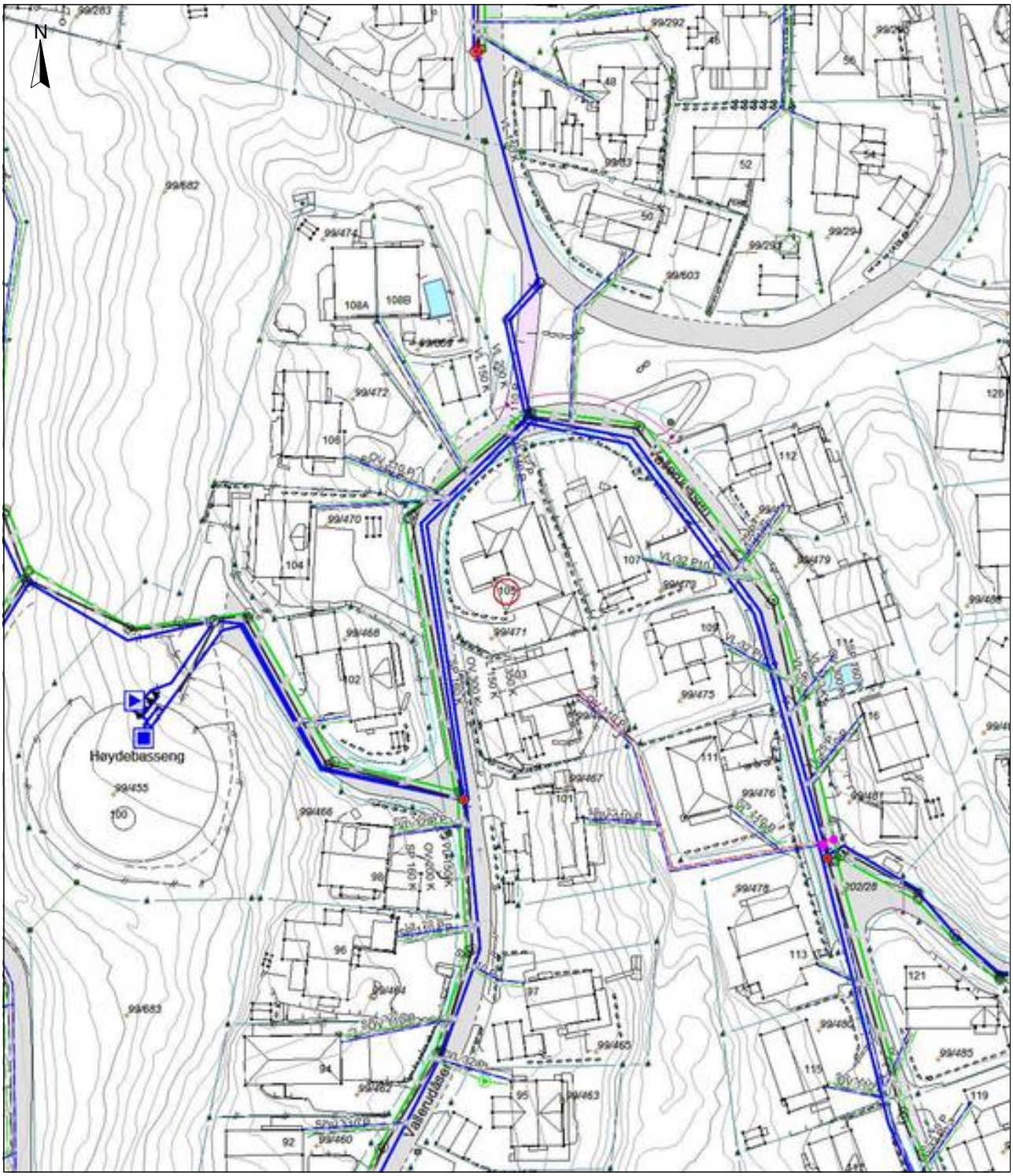
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **99** Bnr.: **471** Adresse: **Vallerudåsen 105**

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.

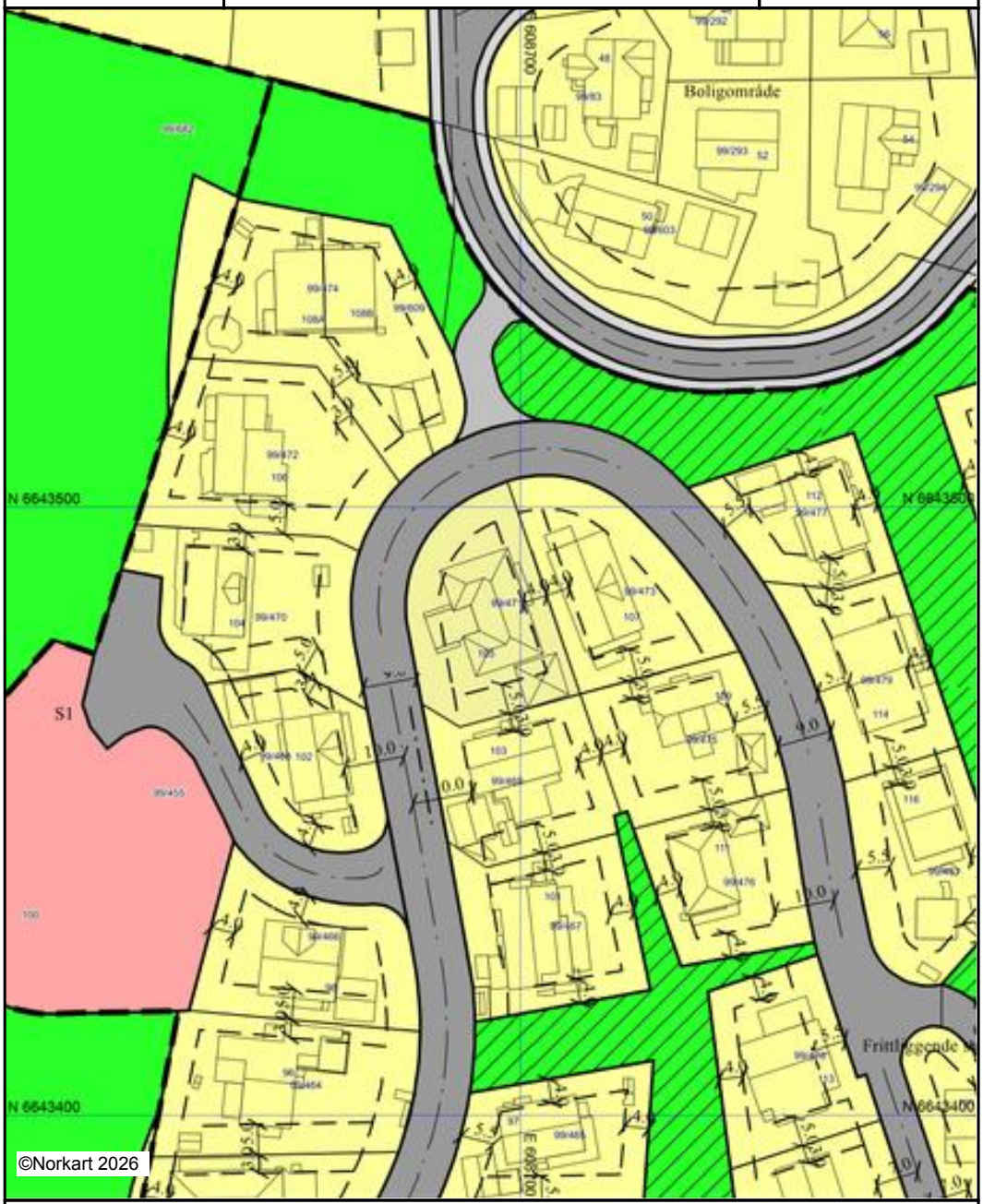
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/471
Adresse: Vallerudåsen 105
Utskriftsdato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



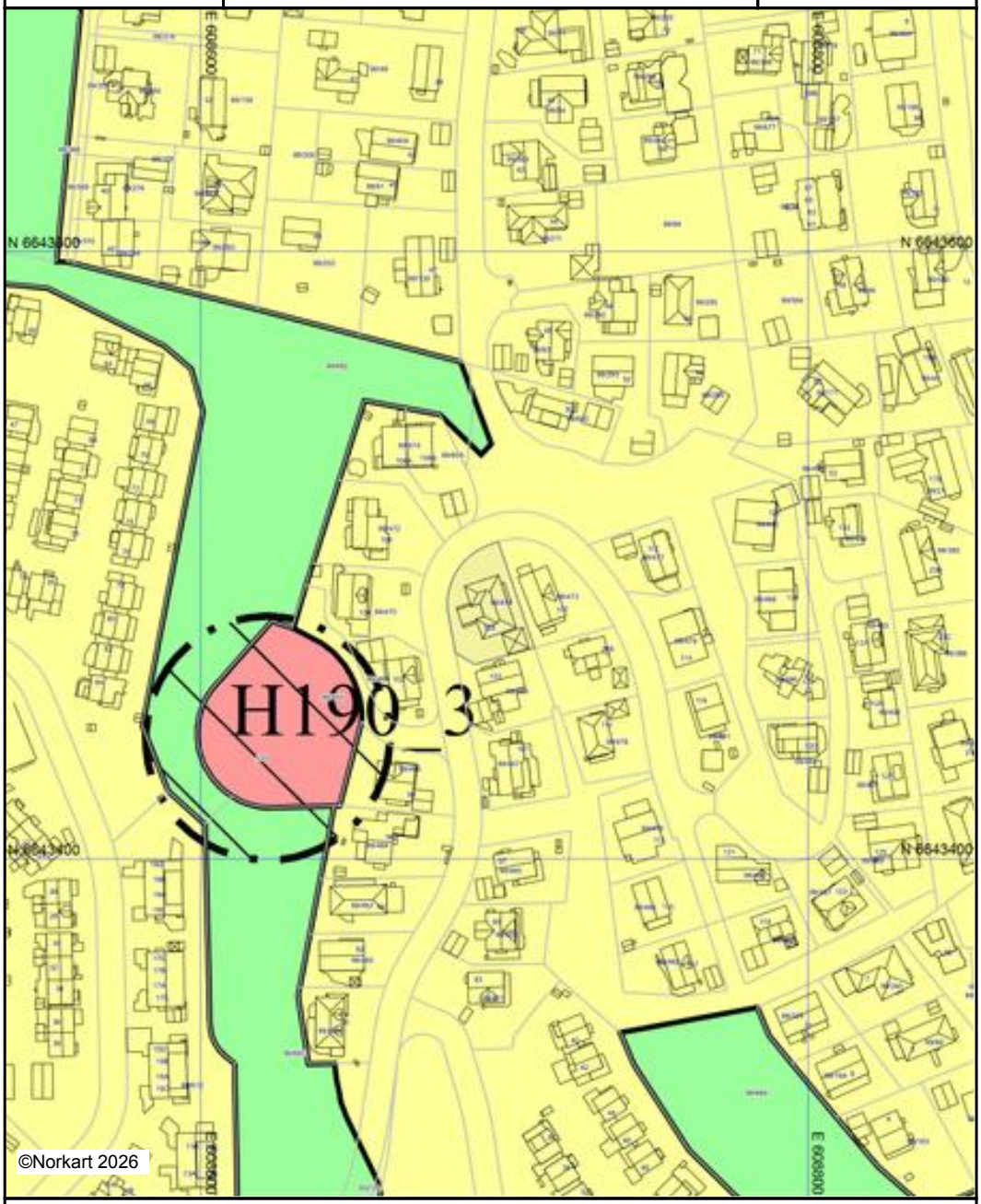
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/471
Adresse: Vallerudåsen 105
Utskriftsdato: 12.01.2026
Målestokk: 1:2000

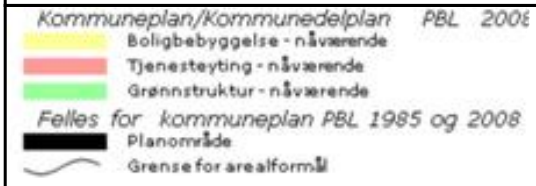
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Grunnkart

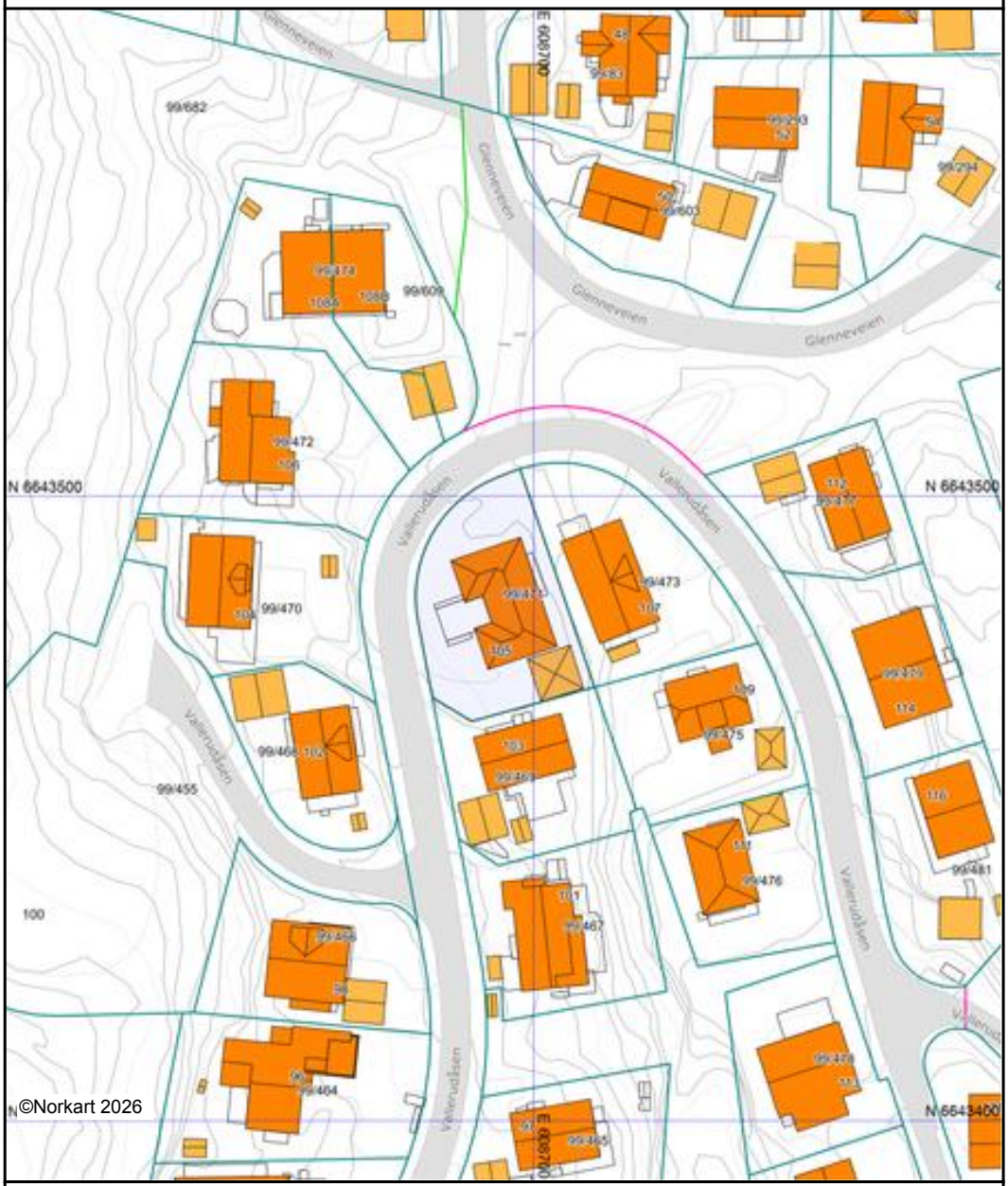
Lørenskog kommune

Eiendom: 99/471
Adresse: Vallerudåsen 105
Dato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 12.01.2026

Lørenskog kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	99	**Bruksnr.**	471	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vallerudåsen 105, 1476 RASTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	15 677,10 kr
Feiing	552,96 kr
Renovasjon	8 536,92 kr
Vann	13 040,64 kr
Sum	**37 807,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	653.00	1/1	0 %	653,00 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
240 L Renovasjon	25%	1 Stk.	5054.40	1/1	0 %	5 054,40 kr
Vanngebyr	15%	267.6 Kbm	49.99	1/1	0 %	13 377,46 kr
Avløpsgebyr	15%	267.6 Kbm	60.44	1/1	0 %	16 174,82 kr
					Sum	**38 742,18 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog, 22. juni 1988
RÅDHUSET

Anebyhus A/S
v/Bjørn Stavenes
Voldgt. 17

2000 LILLESTRØM.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 99/471 MR/aaa

AD: VALLERUDÅSEN 105, GNR. 99 BNR. 471. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 21.6.88 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.
Kfr. byggemelding datert den 20.2.87.
Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:

1. Montere permanent trapp/rampe til hovedinngang.
2. Planere og rydde tomten.
3. Montere husnummerskilt.

Arbeidene under punkt 3 må utføres innen 1 mnd. De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.

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

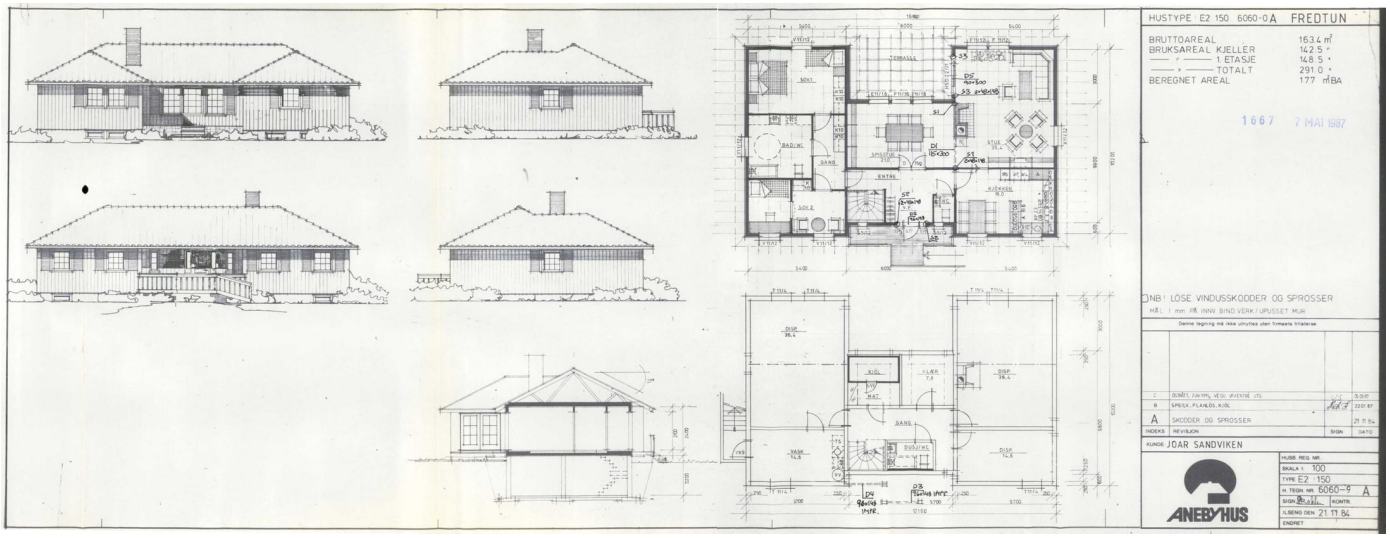
Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

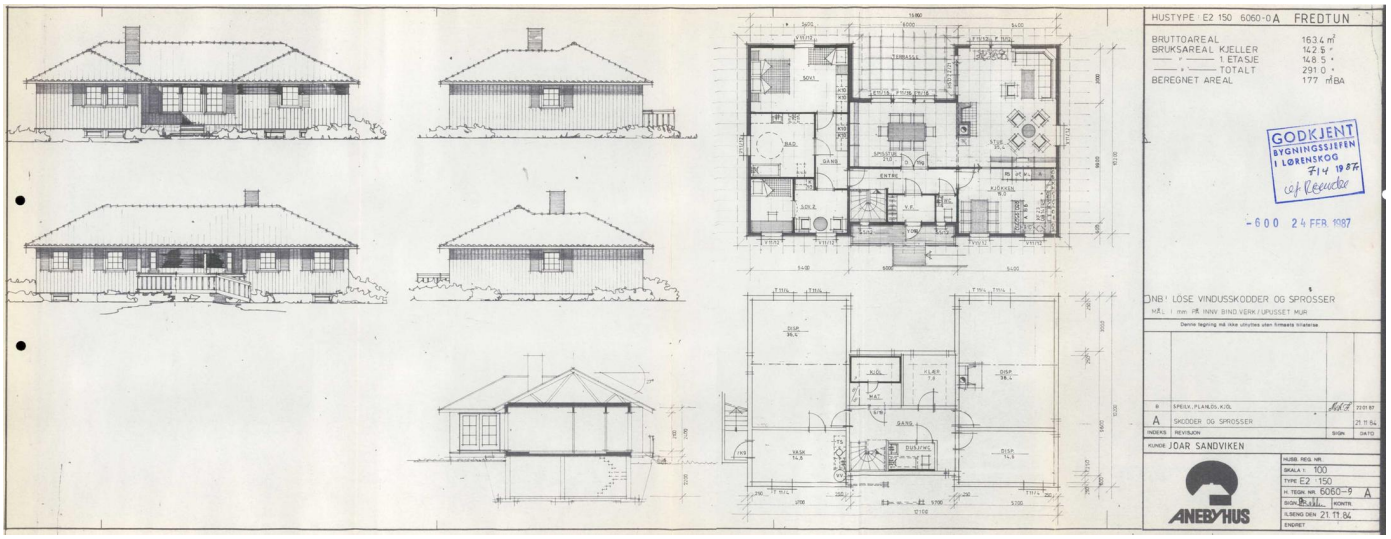
Lørenskog kommune har tvungen renovasjon. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk avdeling, ekspedisjonen.

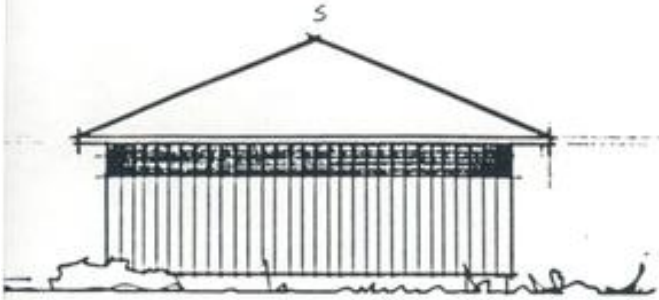
Magne Røskaft
saksbehandler

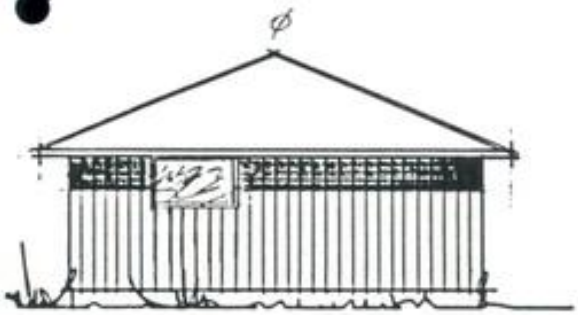
Gjenpart:

Joar Sandviken, Vallerudåsen 105, 1476 Rasta.
Barnnvesenet.
Avgiftskontoret. Leareal 179 m²
Driftskontoret (renovasjonsgruppen).
Rørkontrollen.
Ligningssjefen.
Kommuneingeniøren.
Magnus Vågseter, Trondheimsveien 137, 2040 Kløfta.


HUSTYPE E2 150 6060-0 A FREDTUN
BRUTTOAREAL 163.4 m²
BRUKSAREAL KJELLER 142.5 "
" 1 ETASJE 148.5 "
" TOTALT 291.0 "
BEREGNET AREAL 177 m BA
1667 7 MAI 1987
NB! LÖSE VINDUSSKODDER OG SPROSSER
MÅL: I mm PÅ INNV. BIND.VERK / UPUSSET MUR
Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse
A SKODDER OG SPROSSER
INDEKS REVISJON SIGN DATO
KUNDE JOAR SANDVIKEN
ANEBYHUS
HUSS. REG. NR.
SKALA 1: 100
TYPE E2 150
H. TEGN. NR. 6060-9 A
SIGN. KONTR.
ILSENG DEN 21 11 86
ENDRET


HUSTYPE E2 150 6060-0A FREDTUN
BRUTTOAREAL 163.4 m²
BRUKSAREAL KJELLER 142.5 "
1 ETASJE 148.5 "
TOTALT 291.0 "
BEREGNET AREAL 177 m BA
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
24 FEB 1987
-600 24 FEB. 1987
NB! LØSE VINDUSKODDER OG SPRØSSER
M.E.L. 1 mm PÅ INNV. BIND.VERK / UPUSSET MUR
A SKODDER OG SPRØSSER 21.11.84
KUNDE: JOAR SANDVIKEN
ANEBYHUS
SKALA 1: 100
TYPE E2 150
N. TEGN. NR. 6060-9 A
SIGN. E.H.L. MONTR.
ILSENG DEN 21.11.84
ENDRET





BRUTTOAREAL (UTV BIND.VERK) : 38.4 m²

Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse.

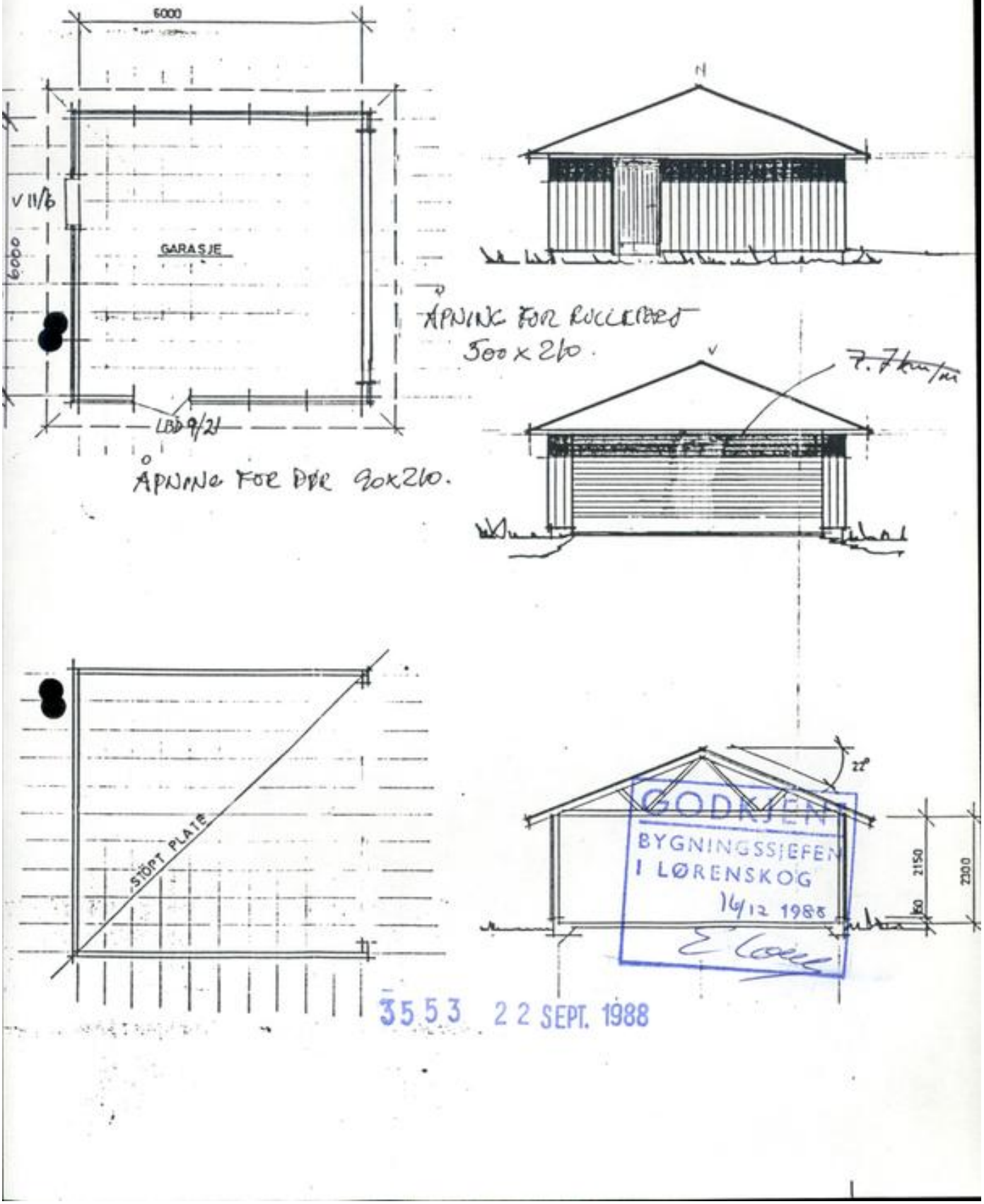
GODKJENT
B[illegible]EN
I [illegible]
16/12 1985

INDEKS	REVISJON		SIGN.	DATO
		3553 22 SEPT. 1988		

KUNDE:

ANEBYHUS

HUSB. REG. NR.:	
SKALA 1:	100
TYPE	E0 :36
H. TEGN. NR.	6070 –D
SIGN.	KONTR.
ILSENG DEN	28.04.85.
ENDRET	


6000
V 11/6
6000
GARASJE
LBD 9/21
ÅPNING FOR DØR 90x210.
N
ÅPNING FOR ROLLPORT
300 x 210.
V
7.7 kN/m²
STØPT PLATE
22°
2150
2300
80
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
16/12 1988
3553 22 SEPT. 1988

DAGBOKFØRT
19.03.87 02357
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

SKJØTE

GNR 99 BNR 471 I LØRENSKOG KOMMUNE OVERDRAS FRA
OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS) TIL
Joar Sandviken Pers nr 151250 [redacted]

AVTALT KJØPESUM ER KR 287 000,- SOM ER OPPGJORT PÅ AVTALT MÅTE.
KJØPER ER FORPLIKTET TIL MEDLEMSKAP I VALLERUDÅSEN VELFORENING OG VALLERUD GRENDEHUS.

LØRNENSKOG KOMMUNE BETINGER SEG FORKJØPSRETT TIL EIENDOMMEN TIL KOSTPRIS MED TILLEGG AV VANLIG PRISSTIGNING, SÅFREMT ARBEIDET MED BOLIGEN IKKE ER PÅBEGYNT INNEN 2 ÅR OG AVSLUTTET INNEN 3 ÅR BEREGNET FRA D.D.
DEN SAMME FORKJØPSRETT TIL EIENDOMMEN GJELDER UANSETT VED OVERDRAGELSE SOM FINNER STED INNEN 5 ÅR REGNET FRA DET TIDSPUNKT BYGGINGEN ER FERDIG.

LØRENSKOG KOMMUNE, LØRENSKOG ELVERK, TELEVERKET OG ANTENNESELSKAPET FORBEHOLDES RETT TIL OPPSETTING OG VEDLIKHOLD AV E-VERKSSKAP, TELEFONSKAP,LYSMASTER ETC. PÅ EIENDOMMEN.

OSLO 10.2.87

Oslo Bolig og Sparelag
OBOS

Ørjan Steen /S/ Knut Vesterheim /S/

Jeg bekrefter herved at utstederen er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt nærvær.

Oslo 10.2.87

Torbjørn Ek /S/
advokat

Rett avskrift bekreftes.
TORBJØRN EK
ADVOKAT MNA

99/38.

Dagb.nr.37.
Dagbokført 4/1-1952.

Kontrakt dat.26/4-41 stemplet av
R.Tschudi den 29/4-41 med kr.60,-.

S K J Ø T E.

Undertegnede Ralph Tschudi, født 26/2 1890 skjøter og overdrar herved til herr Peder Rønneberg, født 17/2 1898 min eiendom gnr. 99 bnr. 38 "Bakkehell" for en kjøpesum stor kr. 6.000,- kroner sekstusen o/loo- som er avgjort på omforenet måte.

Til det solgte jordstykket hører en jordstrimmel i 5-fem- meters bredde som skal utlegges til vei + grøft og som på reguleringsplanen er avlagt over selgerens eiendom gnr. 99 bnr. 29, langs denne grense mot kjøperens eiendom Søndre Vallerud, på kartet betegnet som g - a og denne linjes forlengelse frem til hovedveien til Søndre Vallerud. Selve opparbeidelsen av veien påhviler kjøperen.

På den solgte parsell må ikke anlegges noen bedrift som kan sjenere nabo ved støi, larm, ond lukt eller urenslighet, såsom blikkenslagerverksted, garveri, svinehold videre enn til husbruk og lignende, hvorimot hovedbøllets eier i så henseende står fritt.

Eiendommen overdras forøvrig med de rettigheter og forpliktelser hvormed jeg har eiet den.

Oslo, den 8. desember 1951.
for Ralph Tschudi i henhold til fullmakt.
Hans Dehli

Det bekreftes at foranstående skjøte er undertegnet i mitt nærvær og at utstederen er over 21 år.
Oslo, den 8. desember 1951.
Arnold Strømme

Dnr. 505 dagbf. 9/2-1967.
K. 54/3, 12/6-64. Stmpl. av emb. idag med 25.000.-

m/1.

S K J Ø T E.

Lørenskog kommune, Fjellhamar,
skjøter og overdrar herved til
Oslo Bolig og Sparelag, Oslo,
eiendommen Søndre Vallerud, gnr. 99 bnr. 1, 5 og 38
for en kjøpesum stor
kr. 2.500.000,- kronertomillionerfemhundretusen 0/100
som er avgjort på omforenet måte.

Salgssummen er fastsatt av Lørenskog kontrollnemnd, avd. for fast eiendom, ved pristakst av 29/1-65.

Eiendommen er på ialt ca. 500 dekar, hvorav ca. 150 dekar dyrket mark og ca. 350 dekar skog.

For salget gjelder forøvrig følgende betingelser:

1. Eiendommen skal nyttes til boligformål o g det påligger kjøperen å utarbeide reguleringsplan.

2. Tekniske anlegg (veier, vann, kloakk og overvannsledninger m.v.) som måtte bli lagt av kjøperen for utnyttelse av eiendommen med tilstøtende arealer, skal hvis disse overtas av det offentlige til offentlig vedlikehold, overlates Lørenskog kommune uten vederlag. Det står i tilfelle kommunen fritt å avgjøre om disse anlegg skal tillates videreført til andre utbyggingsområder og i hvilken utstrekning nye tilkoblinger kan finne sted. Krav om forholdsmessig eller delvis refusjon av utgifter som kjøperen måtte ha hatt til slike tekniske anlegg, kan ikke fremmes uten at det på forhånd er inngått skriftlig avtale med interesserte grunneiere eller Lørenskog kommune om en forholdsmessig utgiftsfordeling.

3. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte de kommunale elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger samt renseanlegg etter foreliggende planer. Kjøperen er forpliktet til å betale avgift for tilkobling til kommunale vann- og kloakkledninger og engangsavgift for tilkobling til offentlig kloakkrenseanlegg samt årlig avgift for drift av kloakkrenseanlegg etter de regler som til enhver tid er vedtatt av Lørenskog kommunestyre. Hvis det viser seg nødvendig å føre ledninger over eiendommen, skal kjøperen finne seg heri. Hvorb overvannet ikke bortledes gjennom overvannsledning, må det gis stikkrenner fritt avløp fra veiens område.

4. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand samt plasser og torg som underlegges offentlig tilsyn og vedlikehold, overdras Lørenskog kommune uten utgift for denne. Hvis kommunen krever det, skal veigrunnen skjøtes tilbake til Lørenskog kommune.

- 2 -

5. Hvis reguleringen av området forutsetter at enkelte arealer skal utnyttes av det offentlige, eller bebygges av det offentlige, har Lørenskog kommune rett til å overta disse arealer for samme pris som er lagt til grunn ved denne overdragelsen. Det kan gjøres forholdsmessig tilleggs for utgifter som kjøperen har hatt til klargjøring av tomtefeltet, såsom reguleringsutgifter, vei-, vann- og kloakkutgifter m.v.

6. Ved bebyggelse av eiendommen skal Lørenskog kommune gis tilbud om leilighet og ha rett til å foreta fordeling av disse til bedrifter og arbeidsgivere som gjennom sin virksomhet har tilknytning til Lørenskog kommune. Videre har Lørenskog kommune rett til å overta leiligheter til sine egne arbeidstakere og til vanskeligstilte og barnerike familier.

7. Byggearbeid må igangsettes innen 2 år fra det tidspunkt eiendommen kan tillates bebygget og bør være avsluttet innen 3 år. Hvis eiendommen helt eller delvis videreselges før den er bebygget, har Lørenskog kommune forkjøpsrett.

8. De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger bæres av kjøperen.

9. Dette skjøtet er utstedt i 4 eksemplarer. Av disse er 2 eksemplarer medundertegnet av kjøperen. Det ene eksemplar gjelder som kjøpekontrakt for selger. Det andre eksemplar vedlegges konsesjonssøknaden til Det kgl. Landbruksdepartement.

Fjellhamar, den 26. mai 1966.

Oslo Bolig og Sparelag(OBOS)

Lørenskog Kommune

ordfører

.....

ordfører

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/909/8
Uthentet 2024-01-23 12:16

-169 22 JAN. 1985

DAGBOKFØRT
31.01.85 00909
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som under 6.desember 1984 har fått bygningsmyndighetenes tillatelse til deling av eiendommen Søndre Vallerud, gnr. 99 bnr. 1 vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere at parsellen skal ha rett til kjøreatkomst over hovedeiendommen frem til Glenneveien.

Erklæringen kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten bygningsmyndighetenes samtykke.

Oslo den 20. desember 1984

Oslo Bolig og Sparelag
(OBOS)

Rolf.Hansen./s/..Stein.Halvorsen./s/

Rett avskrift bevitnes,
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har [illegible] dokumentet og er over 20 år.

Oslo, den 20.12.84

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3137/8
Uthentet 2024-01-23 12:16

DAGBOKFØRT
18.MAI81 03137
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

ERKLÆRING

L Bsj. nr. 1060
81

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 1 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 1 gir herved eierne av gr.nr. 99 br.nr. 68 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 99 br.nr. 1s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

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

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

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

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

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

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

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

Eier av gr.nr. 99 br.nr. 1
Oslo Bolig og Sparelag

Eier av gr.nr. 99 br.nr. 68
Inger Jørgensen

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 11/5 19 81

Verdi kr. 1000.-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3136/8
Uthentet 2024-01-23 12:16

DAGBOKFØRT
18.MAI81 03136
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

LBsj. 1061
81

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 1 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 1 gir herved eierne av gr.nr. 99 br.nr. 299 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 99 br.nr. 1 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

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

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

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

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

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

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

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

Eier av gr.nr. 99 br.nr. 1

Oslo Bolig og Sparelag
(OBOS)

Eier av gr.nr. 99 br.nr. 299

OBOS

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 11/5 19 81

Verdi kr. 1000.-

DAGBOKFØRT
12.09.85 07645
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av skolebrakke på eiendommen gnr. 99 bnr. 1, Kantarellveien nr. 16 forplikter seg herved til å fjerne den av bygningsmyndighetene under 11.2.85 godkjente skolebrakke på eiendommen når bygningsrådet måtte forlange det, uten omkostninger for Lørenskog kommune.

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

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

.....Skåer.....den.....20.8.85.....

Tor Bråten

Reidar Enerud

Undertegnede hjemmelshaver samtykker i at erklæringen tinglyses på gnr. 99 bnr. 1.

Oslo, 9. september 1985
Oslo Bolig og Sparelag
(OBOS)

pr.pr. Martin Mæland /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, 9. september 1985
B. Agnar Nielsen /s/
advokat
M.N.A.

DAGBOKFØRT
21 APR 80 02188
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Oslo Bolig og Sparelag eier av Søndre Vallerud, gnr. 99 bnr. 1,5 og 38 i Lørenskog herred, gir herved Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer på nevnte eiendom i forbindelse med anlegg av høydebasseng. Videre gis kommunen tillatelse til å ta grunn til høydebassenget og adkomstveier i besittelse.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til trasèen både for personer og materiell, såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine anlegg med innretninger.

Grunneieren må ikke bygge nærmere ledningene enn 3 m eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade. Oppfylling og avplanering av terrenget over ledningene må godkjennes av Lørenskog kommune.

Gjerder, drensgrøfter o.l. bekoster Lørenskog kommune istandsatt. For øvrig tas alle hensyn under anleggsdriften, slik at eventuelle skader reduseres mest mulig.

Erstatning for grunn til høydebassenget, adkomstveier og ledningsanlegg og senere forefallende reparasjoner m.v. av anleggene blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Lørenskog, den 28/3-80

Lørenskog kommune
ordfører

Oslo, den 22/3-80

Oslo Bolig og Sparelag

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3135/8
Uthentet 2024-01-23 12:15

DAGBOKFØRT
18.MAI81 03135
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

LBa 1062
81

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 1 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 1 gir herved eierne av gr.nr. 99 br.nr. 25 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 99 br.nr. 1 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

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

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

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

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

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

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

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

Eier av gr.nr. 99 br.nr. 1
Oslo Bolig og Sparelag
pp. Kristiansen

Eier av gr.nr. 99 br.nr. 25
Rolf Kinn

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Verdi kr. 1000.-

Lørenskog den 11/5 19 81

A. 906

DAGBOKFØRT
29.NOV85 10441
LØRENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av g.nr. 99 og b.nr. 1 Søndre Vallerud, gir herved vederlagsfritt Lørenskog Energiverk rett til å føre opp to stykker nettstasjoner på felt E2 Søndre Vallerud, slik som vist med rødt på vedlagte kart utsnitt.

Denne erklæring kan tinglyses for Lørenskog Energiverks regning.

Oslo, den 14. november 1985

Oslo Bolig og Sparelag
(OBOS)

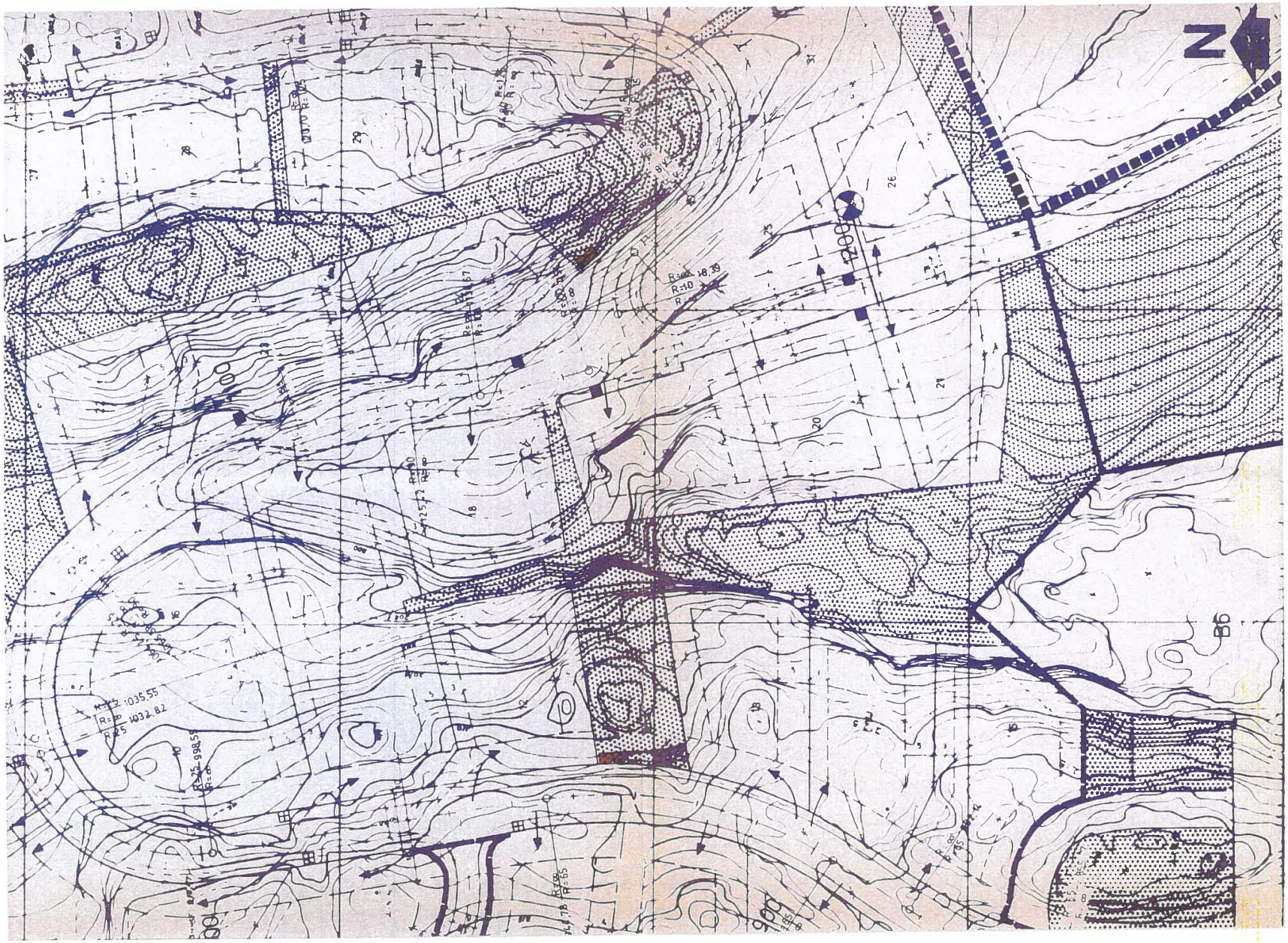
Martin Mæland /s/
adm. direktør

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har und[illegible] dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 14.11.85

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/10441/8
Uthentet 2024-01-23 12:15



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1981/2986/8
Uthentet 2024-01-23 12:14

1063
81

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
11 MAI 81 02986
SORENSKRIVEREN I STRAMMEN

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 1-20-31-154 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 1 gir herved eierne av gr.nr. 99 br.nr. 20-31-154 rett til å føre kloakkledning fra ~~og vannledning~~ til sine eiendommer over gr.nr. 99 br.nr. 1 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br. nr. 20 gir eierne gr.nr. 99 br.nr. 31-154 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til ~~vann-~~ og kloakkledninger over br.nr. 99 br.nr. 20 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 31 gir eierne av gr.nr. 99 br. nr. 154 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. 99 br.nr. 31 s grunn.

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

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

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

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

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

Eier av gr.nr. 99 br.nr. 1
Oslo Bolig og Sparelag

Eier av gr.nr. ..... br.nr. .....
Leo Schjelderup Sørumåsv. Følleset 99/31
99/154
99/20

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 29/4 19 81

DAGBOKFØRT
08.06.1984 06351
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Rett avskrift bevitnes:
B. Elgaard Nielsen

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av skolebrakke på eiendommen gnr. 99, bnr. 1, Kantarellveien 10-12-14, Lørenskog kommune forplikter seg herved til å fjerne de av bygningsmyndighetene under 7.5.1984 godkjente skolebrakke på eiendommen når Bygningsrådet måtte forlange det, uten omkostninger for Lørenskog kommune.

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

Fjerdingby, den 3/8 - 1984

For Selskapet Rudolf Steinerskolen Grendom, Lørenskog

Bjørn Brodwall

BJØRN BRODWALL

Undertegnede hjemmelhavere samtykker i at erklæringen tinglyses på gnr.99, bnr. 1, Lørenskog kommune.

Oslo, deh 3. august 1984

Oslo Bolig og Sparelag
(OBOS)

Stein Drogseth /s/ Stein Halvorsen /s/.

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte Stein Drogseth og Stein Halvorsen har undertegnet dokumentet og er over 20 år.

Oslo, den 3. august 1984

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

DAGDOKFØRT
25 JAN84 00794
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 99, bnr. 1 i Lørenskog, forplikter seg herved til ikke å bebygge sin eiendom nærmere den ifølge byggesøknad av 3.10.83 godkjente bebyggelse på naboeiendommen gnr. 99, bnr. 284 enn 8 - åtte - meter.

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

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Lørenskog kommune.

.....Oslo..... den .16.01.84.....

OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)

.....

Rolf Hansen /s/ Stein Halvorsen /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 20 år.

Oslo, den 16.01.84

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.

Rett avskrift bevitnes.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/2985/8
Uthentet 2024-01-23 11:56

2985/81

DAGBOKFØRT
11.MAI81 02955
SORENSKRIVEREMBETET
STRØMMEN

ERKLÆRING

L.Bet. inr. 1063
81

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 1-118 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 118 gir herved eierne av gr.nr. 99 br.nr. ..... rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 99 br.nr. 1 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

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

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

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

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

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

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

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

Eier av gr.nr. 99 br.nr. 1
Oslo Bolig og Sparelag
OBOS

Eier av gr.nr. 99 br.nr. 118
Per Hansen
Vallerudv. 22B
1473 Skårer

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

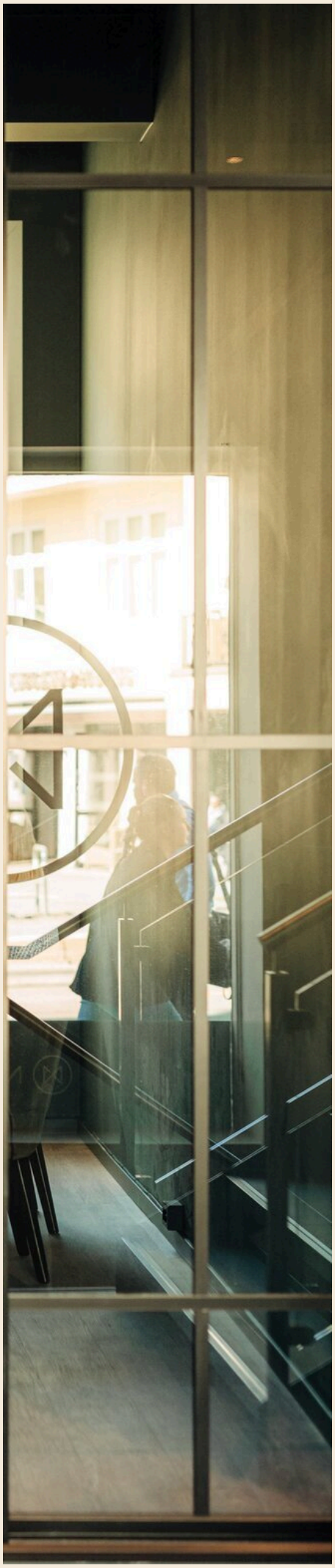
Lørenskog den 29/4 19 81

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

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

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

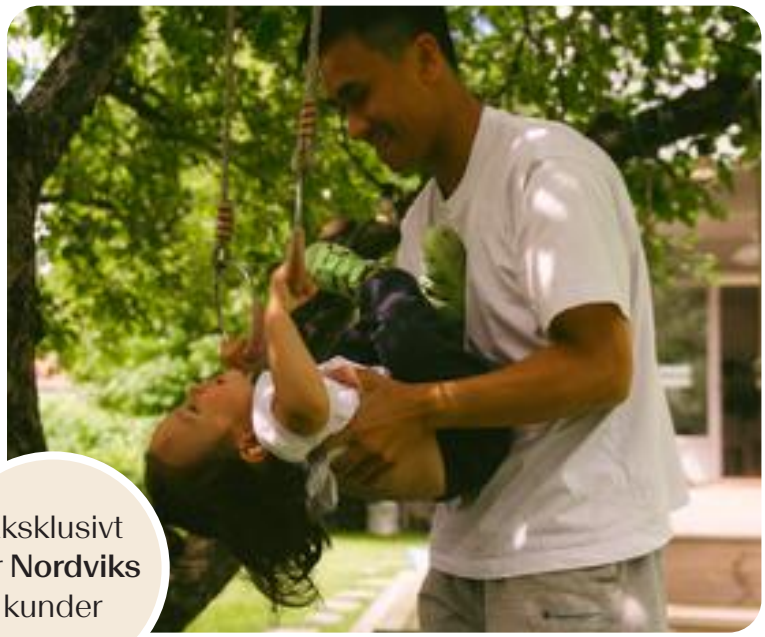


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0001/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vallerudåsen 105 1476 RASTA
Matrikkel: Gnr 99, bnr 471 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Dag Finstad

Eiendomsmegler
BG30 Eiendomsmegling AS
d.finstad@nordvikbolig.no
990 99 879