

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Tam Le

**Mobil** 402 15 826

**E-post** tam.le@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 793 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 662,-  
**Selger:** Serena Bolig AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 36/39 kvm  
**Tomtstr.:** 7674.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 102, bnr. 463  
**Snr.** 173  
**Oppdragsnr.:** 1002240126

# DITT NYE HJEM?

Velkommen til Rådmann Paulsens gate 54 - En flott leilighet med god standard og en arealeffektiv planløsning.

Leiligheten var ny i 2023 og fremstår lys og moderne med bl.a. store vinduer, lekkert kjøkken og et delikat flislagt badrom. Planløsningen er svært praktisk og med flott, lys eik parkettgulv får du en herlig atmosfære. Heisen rett opp gjør hverdagen lett, og selve prikken over i-en er balkongen du får med på kjøpet. Plusskonseptet gjør også at du har tilgang til bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom med kjøkken. Denne boligen må du bare se!

Høydepunkter:

- Standard fra 2023
- V.v og fyring inkl (A-konto)
- Vestvendt balkong
- Åpen og sosial stue/kjøkken
- Heis
- Bod kjeller
- Sentral beliggenhet



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	45
Nabolagsprofil .....	64
Budskjema .....	73

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 36 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 39 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod merket med 2070 T 173)

4. etasje

BRA-i: 36 m<sup>2</sup> Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boden utenfor leiligheten er beskrevet av eier, og eier har informert om at boden tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

7674.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, lekeplass og sittegrupper. Asfaltert adkomst og internveier.

## **Beliggenhet**

### **EN NY PARK FOR ET NYTT SENTRUM**

Lissepasninger i duskregnet. En eksplosiv smash over volleyballnettet i vårsola. Treningsapparater der både store og små kan oppleve mestring i sitt eget tempo, i frisk luft og under åpen himmel. Enhver bydel med respekt for seg selv trenger en felles boltreplass, og Skårerbyen er intet unntak. Her bygges det parallelt med boligutbyggingen en stor bypark, med 15 000 kvadratmeter viet ulike aktivitetstilbud som f.eks. tuftepark, lek og grønne hvilesoner. Den nye Järvenpääparken vil danne en grønn akse fra Gamleveien og Triaden i sør og videre nordover mot Solheim. Dermed er en ny brikke i den planlagte grønne ringen i Lørenskog kommune lagt. Lørenskog vokser til å bli mer som en by, med Skårersletta som hovedpulsåren i et nytt sentrum. Tidligere har Skårersletta, veien mellom kjøpesentrene, vært preget av asfalt, biler og eksos. Nå skal sletta forvandles fra hektisk bilvei til en hyggelig gate som ønsker alle velkommen. Kjøpesentrene vil fortsatt være der, men åpnes mer opp med butikker, restauranter og kaféer på gateplan for å skape mer liv og aktivitet. Ofte er det slik at byen fortrenger naturen. Her skjer det motsatte. Lørenskog kommune tar vare på grønne områder og marka: industribygg fjernes, området får mindre asfalt, og sentrum åpnes opp for gående og syklende med parker og torg i trygge, grønne omgivelser. I Skårerbyen kommer hvert nabolag til å ha direkte forbindelse fra gårdsrommet og ut i frie grøntområder. Parken og gårdsrommene vil bli utrustet med ulike fasiliteter for sport, trening og fysisk moro bordtennisbord, klatrevegg, trampoliner og ballbaner er bare noen av dem. Bli med på leken!

### **NÆROMRÅDET ALT DU TRENGER**

Historisk har Lørenskog vært et sted for industri og næringsliv, med trygge bomiljøer, flotte naturperler og rekreasjonsområder som viktige forutsetninger for et godt liv. Kommunen har, med sine snau 50 000 innbyggere, vært selvforsynt med forretninger og aktivitetstilbud lenge. Ved Skårer finner du to varehus der både lørenskoginger og tilreisende fra området rundt finner det de trenger: Triaden Lørenskog Storsenter og kjøpesenteret Metro. Sistnevnte kan skilte med over hundre butikker og spisesteder, i tillegg til en egen bowlinghall. Vegg i vegg med Metro ligger kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer kinosaler, bibliotek og scener for et allsidig utvalg kulturaktiviteter.

### **EN BYDEL FOR FREMTIDEN**

Selvaag Bolig er godt i gang med byggingen av Skårerbyen, som blir Lørenskogs fremtidige bysentrum. Her kommer opp mot 1100 nye boliger side om side med et stort parkanlegg der ballbaner og tuftepark inngår som naturlige fasiliteter for fysisk aktivitet, spill og lek. Et steinkast unna parken kommer Skårersletta, en levende by- og miljøgate med kafeer, butikker og ferdselsårer for fotgjengere, syklister og kollektivtrafikk. Møteplassene for beboerne i Skårerbyen blir dermed mange inne og ute, over et leskende glass i sommersola eller i en løype om vinteren, på sentshopping eller i et av Østmarkas 250 innsjøer og tjern. Uansett hva du foretrekker: Velkommen til Lørenskog.

## BELIGGENHET OG ADKOMST

Boligen ligger på Lørenskog i bydelen Skårerbyen. Her bygges det parallelt med boligutbyggingen en stor bypark, med 15 000 kvadratmeter viet fotballbane, volleyballbane, tuftepark og grønne hvilesoner. Landskapsparken vil danne en grønn akse fra Gamleveien og Triaden i sør og videre nordover mot Solheim. Den nye miljøgaten Skårersletta vil skape flere nye sykkel- og gangforbindelser. Samtidig blir det enkelt å komme seg rundt med kollektivtransport. I tillegg skal det dukke opp flere kafeer, restauranter med uteservering og varierte shoppingmuligheter. Oslo sentrum ligger heller ikke langt unna, hvor hovedstadens alle byfasiliteter er å finne. Historisk har Lørenskog vært et sted for industri og næringsliv, med trygge bomiljøer, flotte naturperler og rekreasjonsområder som viktige forutsetninger for et godt liv. Kommunen har lenge vært selvforsynt med forretninger og aktivitetstilbud. Ved Skårer finner en bl.a. to varehus der både lørenskoginger og tilreisende fra området rundt finner det de trenger: Triaden Lørenskog Storsenter og kjøpesenteret Metro. Sistnevnte kan skilte med over hundre butikker og spisesteder, i tillegg til en egen bowlinghall. Vegg i vegg med Metro ligger kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer kinosaler, bibliotek og scener for et allsidig utvalg kulturaktiviteter. Dagligvarehandelen kan både gjøres hos Rema 1000 Skårer og Bunnpris Skårer som begge ligger innenfor gangavstand fra boligen. Det er i området nord for Triaden, i dag preget av asfalt og grå omgivelser, den svært spennende utviklingen i kommunen finner sted. I Skårerbyen bygger Selvaag Bolig opp mot 1100 nye boliger, side om side med et stort parkanlegg der ballbaner og tuftepark inngår som naturlige fasiliteter for fysisk aktivitet, spill og lek. Et steinkast unna parken kommer Skårersletta, en levende bygate med kafeer, butikker og ferdselsårer for fotgjengere, syklistene og kollektivtrafikk. Møteplassene for beboerne i Skårerbyen blir dermed mange - inne og ute, over et forfriskende glass i sommersola eller i en løype om vinteren, på shopping eller i et av Østmarkas 250 innsjøer og tjern. Innenfor 700 m finner en flere barnehager. Kun fem minutter unna boligen ligger Eventyrstua barnehage som er en fire-avdelings kommunal barnehage og som holder til i et nytt og flott bygg på Rasta. Solheim barnehage er også en kort gåtur unna og ligger sentralt til på Skårersletta med kort vei til både natur og kultur i bygda. Ellers har man Klubben barnehage som ligger ved Rolvsrud stadion. Barnehagen har en stor avdeling med plass til ca. 22 barn i alderen 1-6 år.

Det er også flere skoler nærliggende. Det er flere barneskoler; Solheim skole, Benterud skole og Åsen skole.

Innen gangavstand finner en også Løkenåsen ungdomsskole, Kjenn ungdomsskole, Mailand videregående skole. Lørenskog videregående skole er en kort kjøretur unna og kan også være et alternativ.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

## **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 0.3 km

Solheim barnehage (1-5 år) 1 km

Skårungen Barnehave (0-5 år) 1.1 km

Skoler:

Solheim skole (1-7 kl.) 1 km

Benterud skole (1-7 kl.) 1.2 km

Åsen skole (1-7 kl.) 1.5 km

Løkenåsen skole (8-10 kl.) 1.3 km

Kjenn skole (8-10 kl.) 1.5 km

Mailand videregående skole 1.3 km

Lørenskog videregående skole 3 km

## **Bygningssakkyndig**

Aleksander Røv AS;

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere er av spennarmerte betongdekker, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompakttakskonstruksjon. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler. Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2022 med 3-lags isolerglass. Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2022 utført med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

## **Standard**

### **INNVENDIG**

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas foruten innvendig tak i entréen som er en nedsenket gipshimling grunnet tekniske installasjoner over.

### **BALKONG**

Vestvendt balkong på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra byggeår belagt med impregnerte terrassebord på gulv og spilerekkverk av lakkert stål i balkongens ytterkanter.

### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl frys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

### **BADEROM**

Badet er en prefabrikkert baderomskabin installert i 2022/2023. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen, og er et rustfritt stålsluk. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med sentralt montert ventilasjonsaggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet.

### **STARTKAPITAL**

Uсолgte boliger fra utbygger Skårer Bolig AS: 1.kjøper skal betale en startkapital tilsvarende 2 x felleskostnad på første hele måned i tillegg de faste kostnadene. Hvis boligen er tilknyttet Pluss konseptet skal det også innbetales en startkapital kr 3.000,- i tillegg. Følgende seksjoner i første byggetrinn er IKKE tilknyttet PLUSS konseptet, 3,11, 15,16,20,21,22,23,25,26,27,33,36,37,38,41,45,46,49,50,53,54,58,62,66,77,78. Hvis de ønsker å være tilknyttet PLUSS må de ta direkte kontakt med Selvaag Pluss. Vi har fått melding fra Selvaag om at alle bortsett fra snr 209 + 221 + 223 er tilknyttet Selvaag Pluss i byggetrinn II. Garasje: snr 248 tingsrettslig sameie. Tinglyses som ideell andel. Kan selges internt i sameiet og eller i utbyggingsområdet ""Skårerbyen"". Administrasjonsgebyr tilkommer forr.fører pr plass iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen. Avregning varmt forbruksvann/vannbåren varme bad/ kommunal vann og avløp ved ISTA - Ved flytting må målerstan.



## **TILSTANDSGRADER**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forholdene. Boligen har ingen TG2 og TG3.

### **TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

Tekniske installasjoner varmesentral: Det er ikke kjent hvordan leiligheten får tilført oppvarmet vann.

Tekniske installasjoner elektrisk oppvarming: Leiligheten blir hovedsakelig varmet opp via vegghengte elektriske panelovner. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Bad tilliggende konstruksjoner: Badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Det medfølger ikke garasje plass.

Garasjeanlegget består av ca 170 parkeringsplasser. Av disse er ca 164 organisert i en egen næringsseksjon 248 som utgjør et tingsrettslig sameie, kalt Skårerbyen 2 Garasjesameie. 6 p-plasser har bod i bakkant i tilknytning til p-plassen og seksjonert som tilleggsdel til boligseksjon, slik det fremkommer av tinglyst seksjonering for eiendommen.

Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra [Leverandør] i sameiet.

**Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

8587414.

**Diverse**

Sykkelparkering finnes utendørs mellom Hus 1 og Hus 2, det er dessverre ingen sykkelparkering innendørs. Vil man lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

Skårer Pluss er et konsept for å gi en enda bedre bo-opplevelse. Selvaag Pluss gir deg boliger med den samme følelsen av litt ekstra luksus - hver eneste dag! Med en Plussbolig® får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken. Alt stilfullt innredet og fullt utstyrt.

Informasjon om vertskap for Pluss:

Vertinne: Magda Modal

Tilstede i resepsjonen alle ukedager:

Mandag og onsdag 08.30 - 16.00

Tirsdag og torsdag 10.00 18.00

Fredag 08.30 15.00

Treffes på e-post [skaarerbyenpluss@selvaagbolig.no](mailto:skaarerbyenpluss@selvaagbolig.no)

Telefon vertskap/ resepsjon 947 80 455

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

**Oppvarming**

Elektriske oppvarming, vegghengte panelovner. Vannbåren gulvvarme på badet.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

### Kommunale avgifter

Kr 2 521 405

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Lørenskog kommune har for 2024 valgt å øke avgift for vann, avløp og renovasjon vesentlig - hhv. 48,4% for vann, 4,05% for avløp og 14% for renovasjon. Sameiet har derav også måttet øke dette. A'konto vann og avløp øker med Kr. 5,- pr.kvm og renovasjon øker med Kr. 200.000,-.

### Eiendomsskatt

Kr 49 490

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Fakturert beløp i 2024

Avløp kr. 642 654,79,-

Eiendomsskatt kr. 49 490,-

Renovasjon kr. 1 268 232,32,-

Vann kr. 561 027,60,-

### Formuesverdi primær

Kr 809 188

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 236 751

### Formuesverdi sekundær år

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

36/15769

### **Felleskostnader inkluderer**

Herav:

Pr. dags dato 13.02.25:

Akto varme,vann,avl. kr. 835,-

Selvaag Pluss drift kr. 100,-

Selvaag Pluss s.avg. kr. 1 051,-

Felleskostnader kr. 1 188,-

Internett pakke kr. 488,-

Felleskostnadene inkluderer a-konto fjernvarme, varmt- og kaldtvann og avløp (avregnes mot seksjonens forbruk), kollektiv TV/ Bredbånd, Selvaag PLUS, kommunale avgifter (renovasjon), drift og vedlikehold, serviceavtaler, strømknaster til fellesareal og tekniske installasjoner, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, bygningsforsikring mm. .

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter og ble sist justert januar 2025. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 662

### **Andel fellesformue**

Kr 9 305

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

# Sameiet

**Sameienavn**

Skårerbyen 2 Sameie

**Organisasjonsnummer**

930783463

**Om sameiet**

Sameiet Skårerbyen 2 består av 248 seksjoner og 3 næringsseksjoner.

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av eventuelt utomhussameie/ driftsvelforening som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet Skårerbyen og plikter å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

**STYRETS ARBEID DET SISTE ÅRET:**

- Økonomi og Budsjett. Her er det lagt ned mange timers arbeid i å lage ulike grunnlag for budsjett, andre løpende oppfølgingsmaler samt oversikt over kontrakter.
- Overtakelse og gjennomgang av Hus 1-2-3. Styret har deltatt på ca. 40 befaringer og overleveringer.
- Oppfølging og reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer.
- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet. Sameiet har inngått ca. 40 avtaler.
- Ivaretatt henvendelser fra beboere.
- Det har vært avholdt tretten styremøter, med behandling av ca. 130 saker.
- De har vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte ifm kameraovervåkning.
- Etablert sykkelparkering.
- Iverksatt oppmaling av fellesarealer etter skader ifm. innflytting.
- Trivselsgruppa består av 4 medlemmer, Magda Modal, Bente Baklund, Elias Brosstad og Anne Kjersti Rustad. Det ha blitt avholdt 2 møter i trivselsgruppa i 2023. Gruppa har jobbet med aktiviteter for beboere i Pluss. Eksempelvis; vinsmaking, julekakebaking, strikkecafe, felles samling/middag på aftener etc.

**FREMTIDIGE PLANER:**

- Det er ikke planlagt noen større kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter i kommende år.

#### ÅRSMØTE 2024:

##### Vedtak:

- Konstituering godkjent.
- Årsrapport og -regnskap godkjent. Årets resultat føres mot egenkapital.
- Styrehonorar fastsatt.
- Tillitsvalgte valgt.
- Husordensregler, endring. §3. Orden i fellesområdene. Nytt avsnitt. Det må ikke setes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse for andre eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn henges på innsiden av rekkverket. Balkongene/terrassene skal kun benyttes til det man normalt benytter disse til, og skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som bilhjul, sykler, vinterutstyr, fryser, kjøleskap etc. Det skal ikke foregå mating av fugler på balkonger/terrasser.
- Vedtekter, endring. Nytt avsnitt: 4-2.1 Retslig disposisjonsret Hver p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 248 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomtsret til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt. Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårerbyen 2 sameie.

#### EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE FOR 2022:

##### Vedtak:

- Konstituering godkjent.
- Tillitsvalgte valgt.
- Vedtektsendring Kameraovervåkning. Kameraovervåkning på sameiets områder vedtas, vedtektene blir endret og det blir agt inn §12 slik som beskrevet over.
- Kameraovervåkning installasjon.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret skal informeres ved eierskifte og utleie.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 102, bruksnummer 463, seksjonsnummer 173 i Lørenskog kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3222/102/463/173:

12.11.1870 - Dokumentnr: 5 - Utskifting

Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1882 - Dokumentnr: 4 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:2

Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1916 - Dokumentnr: 3 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:9

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 23 - Skjønn  
Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 47 - Skjønn  
Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1922 - Dokumentnr: 69 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1922 - Dokumentnr: 90 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om generende virksomhet  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1958 - Dokumentnr: 5810 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1968 - Dokumentnr: 3822 - Bestemmelse om vannledn.  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere



10.05.1974 - Dokumentnr: 2591 - Best. om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1976 - Dokumentnr: 2773 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1981 - Dokumentnr: 6947 - Best. om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1987 - Dokumentnr: 10907 - Skjønn  
B - 6/1986.  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1989 - Dokumentnr: 2339 - Erklæring/avtale  
Kartforr. holdt den 01.11.88.  
Areal 10669.17 m2.  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1990 - Dokumentnr: 11636 - Bruksrett  
Delings og bruksrettsavtale vedr. veg og snuplass m.v.  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159619 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:28  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:29  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:30  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:31  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:32  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:33  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:34  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:35  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:36  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:37  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:38  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:39  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:40  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:41  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:42  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:43  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:44  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:45  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:46  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:47  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:48  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:49  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:50  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:51  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:52  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:53  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:54  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:55  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:56  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:57  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:58

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:59  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:60  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:61  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:62  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:63  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:64  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:65  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:66  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:67  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:68  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:69  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:70  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:71  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:72  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:73  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:74  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:75  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:76  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:77  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:78  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:79  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:80  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:81  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:82  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:83  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:84  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:85  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:86  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:87  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:88  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:89  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:90  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:91  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:92  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:93  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:94  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:95  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:96  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:97  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:98  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:99  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:100  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:101  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:102





Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:191  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:192  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:193  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:194  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:195  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:196  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:197  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:198  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:199  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:200  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:201  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:202  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:203  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:204  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:205  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:206  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:207  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:208  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:209  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:210  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:211  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:212  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:213  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:214  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:215  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:216  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:217  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:218  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:219  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:220  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:221  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:222  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:223  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:224  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:225  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:226  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:227  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:228  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:229  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:230  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:231  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:232  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:233  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:234

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:235  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:236  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:237  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:238  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:239  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:240  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:241  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:242  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:243  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:244  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:245  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:246  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:247  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:248  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:459  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Adkomstrett til fots  
Adkomstrett med motorisert kjøretøy  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2023 - Dokumentnr: 649817 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Selvaag Pluss Service AS  
Org.nr: 989 518 526  
Pliktig tilknytning til Selvaag Pluss-konsept  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2023 - Dokumentnr: 33681 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 173  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 36/15769

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest 2024 - Nye boligblokker.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via kommunal og privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål.

Området består av blokkbebyggelse tett opp mot Triaden Storsenter. Området rundt Triaden og Skårer syd er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter.

Det opplyses om at boligen ligger i et område som er under større utbygging og det må påregnes byggearbeider på nærliggende tomter de nærmeste årene. Det er pågående byggearbeid fra Selvaag Bolig, AF gruppen og Fredensborg eiendom på nærmeste tomter.

**Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.



# Kontraksgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 700 000 (Prisantydning)

---

**Omkostninger**

92 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

93 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 804 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 807 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 93 850

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

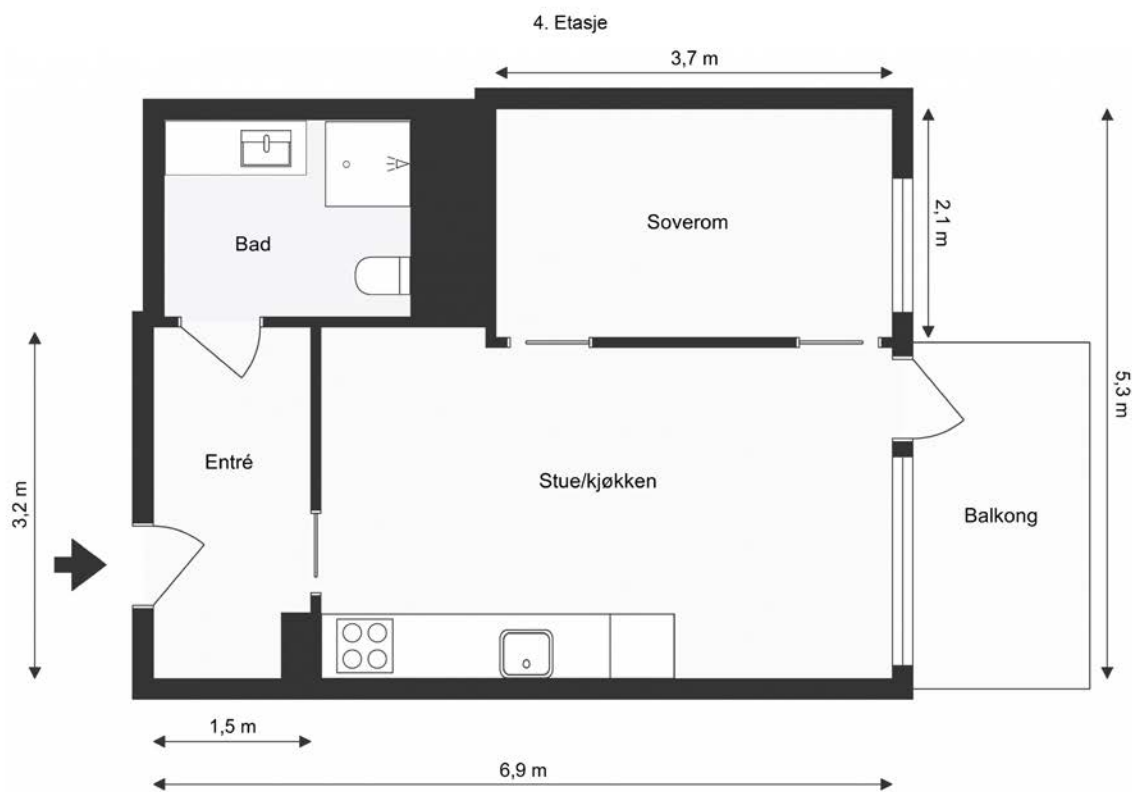
Tam Le  
Partner / Eiendomsmegler  
[tam.le@aktiv.no](mailto:tam.le@aktiv.no)  
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
[martine.ostdahl@aktiv.no](mailto:martine.ostdahl@aktiv.no)  
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

### **Salgsoppgavedato**

28.03.2025



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

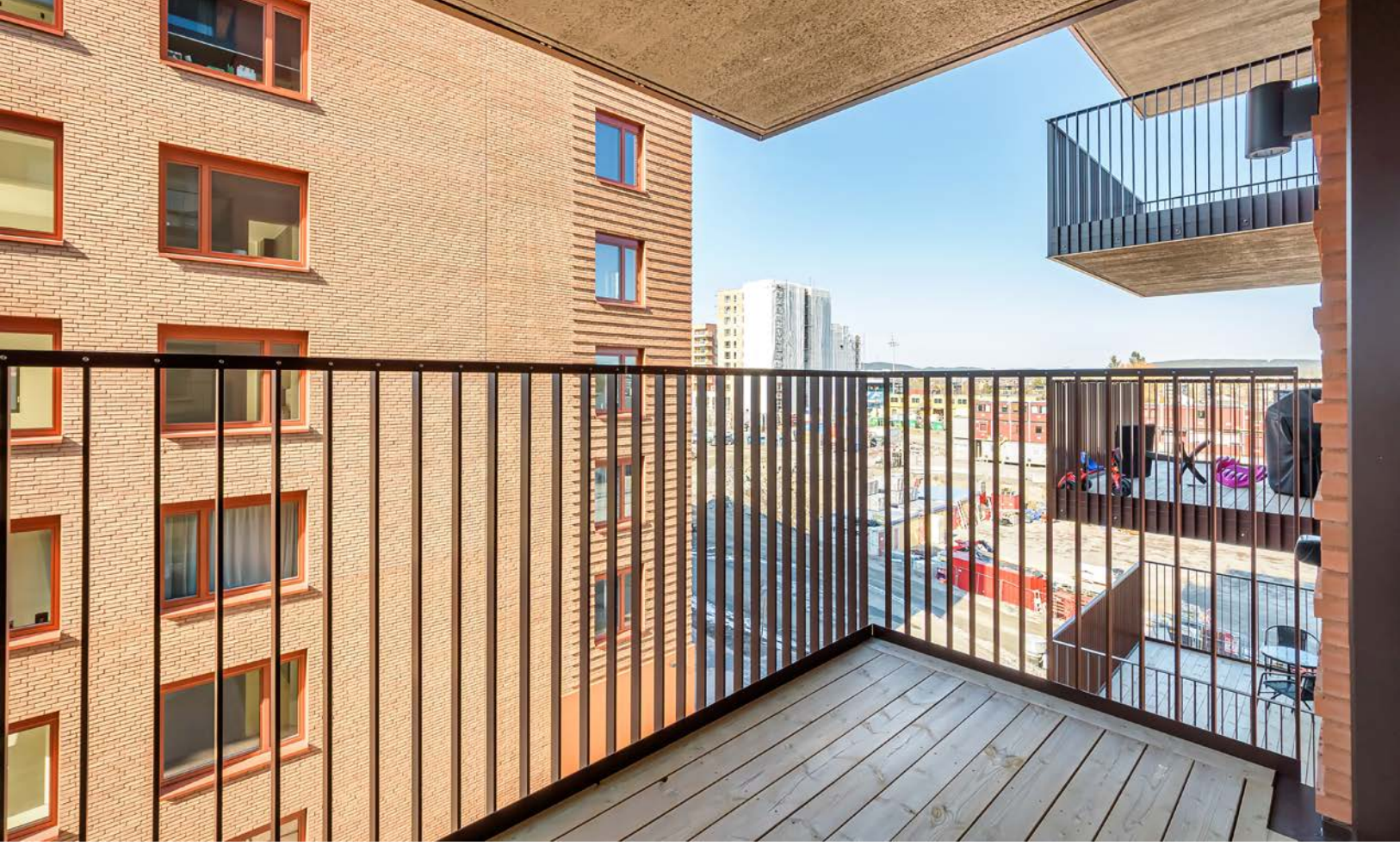






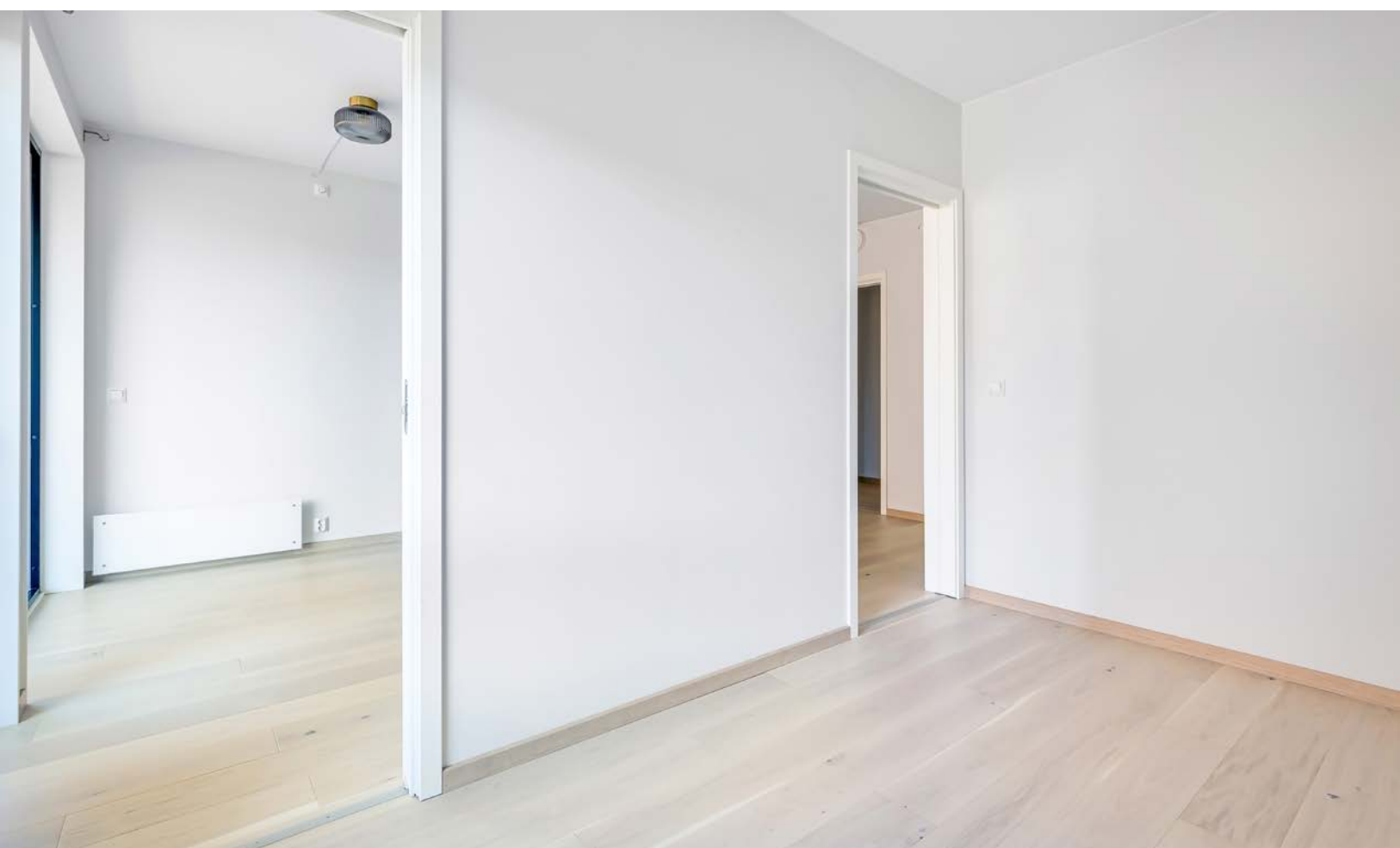














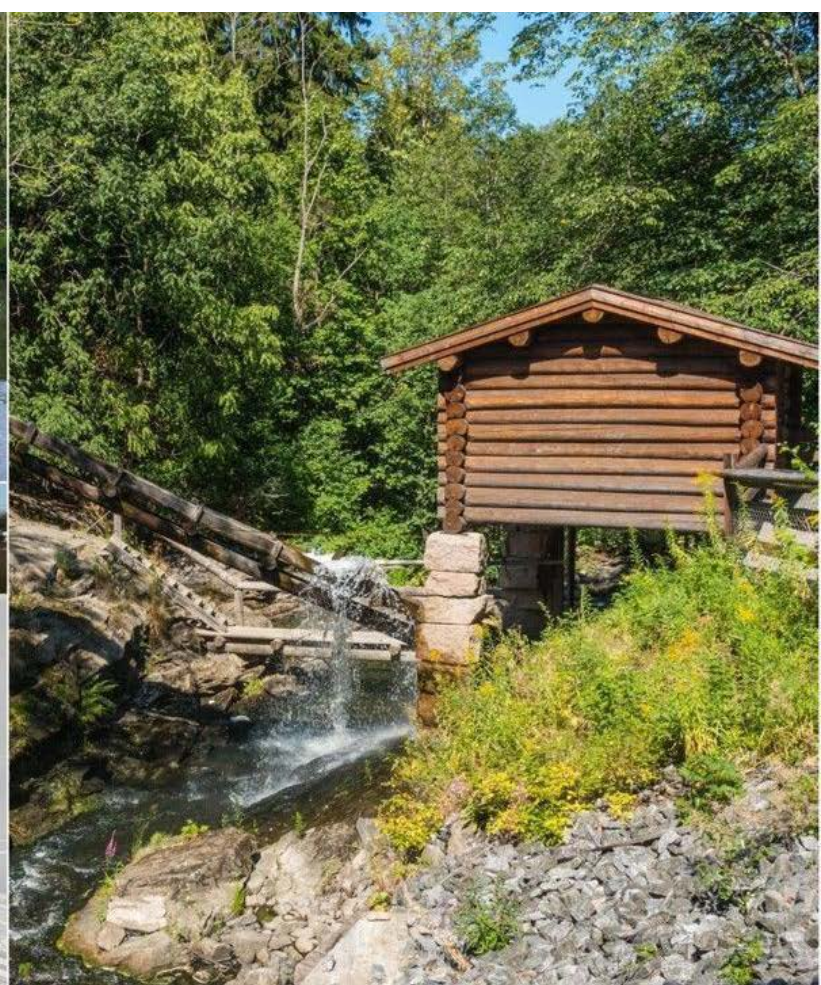












# VEDLEGG

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002240126	
<b>Selger 1 navn</b>	
Amjad Nadeem	
<b>Gateadresse</b>	
Rådmann Paulsens gate 54	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LØRENSKOG	1473
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1002240126

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

selger har aldri bodd i leiligheten.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).





- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amjad Nadeem	951aadf63035fcb43346da6 05ea4771877afb7d0	20.03.2025 08:48:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

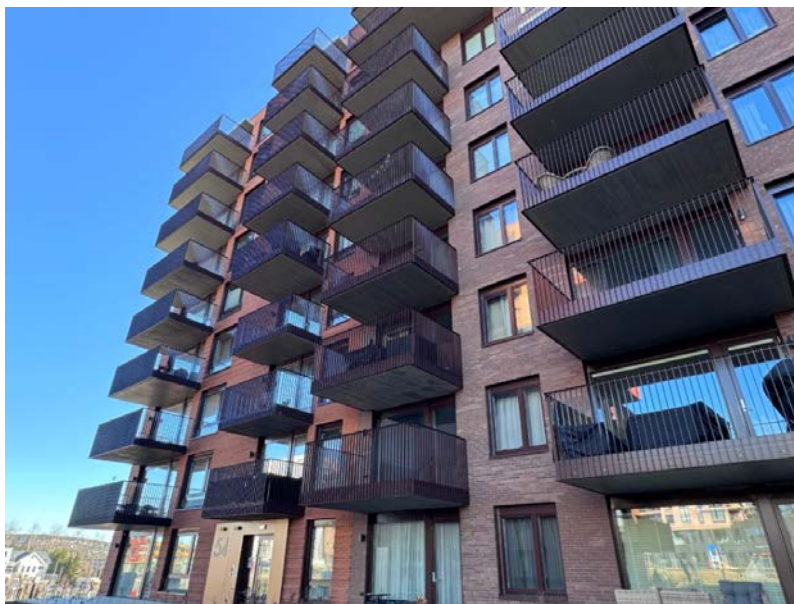
Document reference: 1002240126

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Rådmann Paulsens gate 54, 1473 LØRENSKOG
-  LØRENSKOG kommune
-  # gnr. 102, bnr. 463, snr. 173

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m<sup>2</sup> BRA-i: 36 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 14377-3358

Referansenummer: TU1052

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL



TAKST  
SENTERET



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere er av spennarmerte betongdekker, og yttertaket er en flat konstruksjon, antatt oppført som en kompakttakskonstruksjon. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2022 med 3-lags isolerglass. Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2022 utført med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Vestvendt balkong på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra byggeår belagt med impregnerte terrassebord på gulv og spilerekker av lakkert stål i balkongens ytterkanter.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas foruten innvendig tak i entréen som er en nedsenket gipshimling grunnet tekniske installasjoner over.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er en prefabrikkert baderomskabin installert i 2022/2023. Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen, og er et rustfritt stålsluk. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integret i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl fryser. Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med

fordelerskap montert i veggen over toalettet på badet. Leilighetens stoppekraner plassert i skap/sjakt i oppgangen utenfor leilighetsdøren, og er merket med leilighetsnummer. Avløpsrørene er av plast og stål og er fra byggeår.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med sentralt montert ventilasjonsaggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

I leilighetens FDV-dokumentasjon er det beskrevet at leiligheten har vannbåren gulvvarme på badet. I skapet med stoppekraner utenfor leiligheten er regulatoren til denne gulvvarmen. Eller blir leiligheten varmet opp via vegghengte elektriske panelovner.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

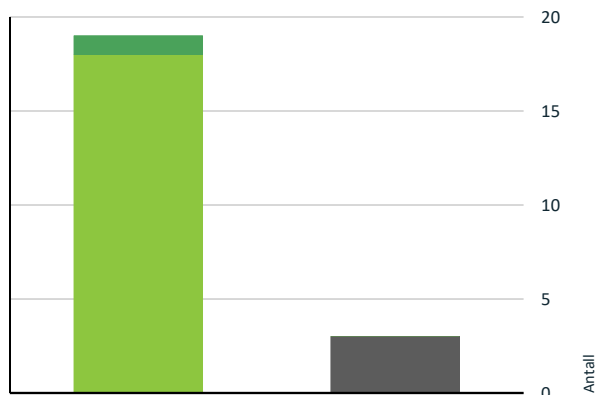
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

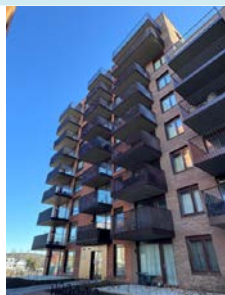
! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)  
våtrom

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2023

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2022 med 3-lags isolerglass.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Balkongdør

Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2022 utført med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Fabrikk malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra byggeår belagt med impregnerte terrassebord på gulv og spilerekker av lakkert stål i balkongens ytterkanter.

### INNENDIG

#### TG 1 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas foruten innvendig tak i entréen som er en nedsenket gipshimling grunnet tekniske installasjoner over.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker. Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter.

### VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD

### Generell

Badet er en prefabrikkert baderomskabin installert i 2022/2023.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt/lakkert innvendig tak.

## 4. ETASJE > BAD

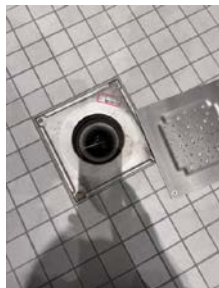
### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt guiv.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen, og er et rustfritt stålsluk. Tettesjikt/membranduk er synlig klemt til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom tettesjikt i gulv og sluket. Baderomsmodulen har en Sintef Teknisk Godkjenning som legges til grunn for vurderingen av tettesjiktet.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servanttinnredning med nisje til vaskemaskin og et dusjhjørne med glassdører.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via byggets ventilasjonsanlegg.

## 4. ETASJE > BAD

### TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltakning kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integret i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll frys.

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert i veggen over toalettet på badet. Leilighetens stoppekraner plassert i skap/sjakt i oppgangen utenfor leilighetsdøren, og er merket med leilighetsnummer.

#### **Avløpsrør**

Avløpsrørene er av plast og stål og er fra byggeår.

#### **Ventilasjon**

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med sentralt montert ventilasjonsaggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

#### **Varmesentral**

Det er ikke kjent hvordan leiligheten får tilført oppvarmet vann.  
Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

#### **Elektrisk oppvarming**

Leiligheten blir hovedsakelig varmet opp via vegghengte elektriske panelovner.  
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

#### **Vannbåren varme**

I leilighetens FDV-dokumentasjon er det beskrevet at leiligheten har vannbåren gulvvarme på badet. I skapet med stoppekraner utenfor leiligheten er regulatoren til denne gulvvarmen.

#### **Elektrisk anlegg**



# Tilstandsrapport

*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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.*

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

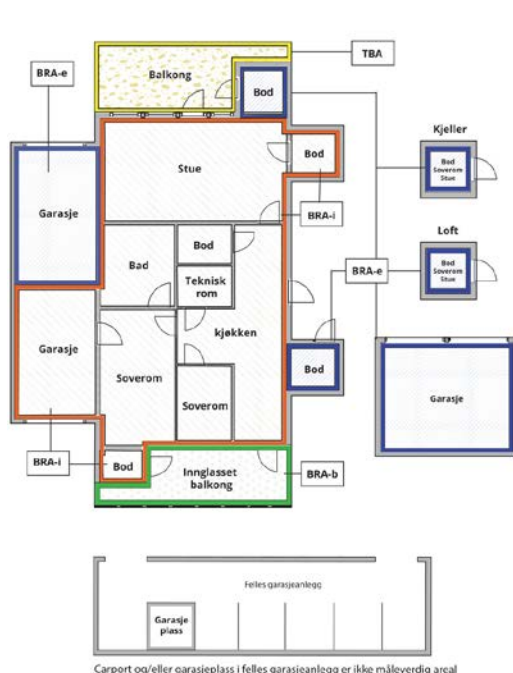
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	36			36	6
Kjeller (-1)		3		3	
<b>SUM</b>	<b>36</b>	<b>3</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller (-1)		Bod (merket 2070 T 173)	

### Kommentar

Boden utenfor leiligheten er beskrevet av eier, og eier har informert om at boden tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Nybygget leilighet fra 2023.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	36	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	463		173	7674.5 m <sup>2</sup>	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

#### Adresse

Rådmann Paulsens gate 54

#### Hjemmelshaver

Serena Bolig AS

#### Eierandel

36 / 15769

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 20.03.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TU1052>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# Rådmann Paulsens gate 54

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 90 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	6 min 0.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Ellingsrudåsen Linje 1, 2	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	30 min

## Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	14 min 1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 304 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	18 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	20 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	18 min 1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.9 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



## Opplevd trygghet

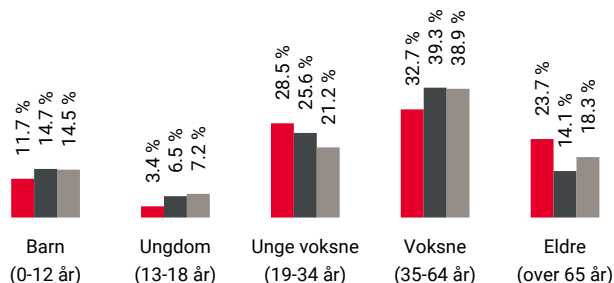
Veldig trygt 79/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 108 barn	5 min 0.3 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 1 km
Skårungen Barnehage (0-5 år) 27 barn	14 min 1.1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Skårer	6 min
Joker Vestparken Søndagsåpent	9 min 0.7 km

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



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	4 min	0.3 km
	Skårersletta balløkke Ballspill	7 min	0.5 km
	Fresh Fitness Skårer	9 min	
	Mudo Lørenskog	13 min	

## Boligmasse



■ 80% blokk  
■ 20% annet

«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

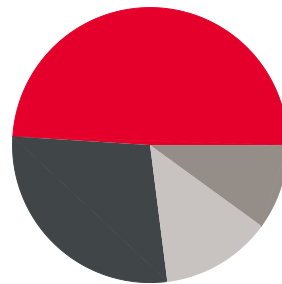
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Metro Senter	12 min
	Apotek 1 Skårersletta	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 49% i barnehagealder  
■ 28% 6-12 år  
■ 10% 13-15 år  
■ 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

52%

■ Rolvsrud  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Rådmann Paulsens gate 54  
1473 LØRENSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tam Le

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 402 15 826  
**E-post:** tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre