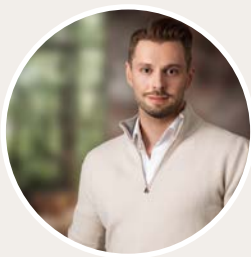




aktiv.

Gamleveien 87A, 1475 FINSTADJORDET

**Stor og flott 5-roms endeleilighet |  
IN-ordning | Sydvendt balkong | 4  
sov | Sentral beliggenhet med  
nærhet til alt**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

## Anders Wold

**Mobil** 480 96 939

**E-post** anders.wold@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 4 403 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 104 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 24 785,-  
**Selger:** Kai Arne Svendstad  
Karoline Pettersen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 95/100 kvm  
**Tomtstr.:** 2181 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 100, bnr. 815  
**Andelsnr.:** 127  
**Oppdragsnr.:** 1008250122

## Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere Gamleveien 87A - En nyoppført, flott 5-roms borettslagsleilighet, beliggende attraktivt til ved Triaden i sentrumsdelen av Lørenskog. Leiligheten ligger i fjerde etasje og har en sydvendt, overbygd balkong med gode solforhold. Når det trengs litt ekstra plass til større selskap eller sosiale sammenkomster, kan du benytte en av borettslagets flotte takterrasser. Ønsker du lavere månedlige felleskostnader, er det mulig å innfri hele eller deler av fellesgjelden.

Merk deg dette:

- Ende- og hjørneleilighet med mye lysinnslipp
- Påkostet med tilvalg
- Alle vegger malt i soothing beige, gulvene er endret til dyrere parkett
- Kjøkkenøy med sitteløsning/plass til barstoler
- Stor balkong
- To felles takterrasser
- Heisadkomst
- Bod i underetasjen
- Mulighet for garasjeleie
- IN-ordning for fellesgjeld
- Varmtvann og fyring inkludert i FK
- Østmarka som nærmeste nabo
- Utbyggaranti til 2029



# Innhold

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....  | 2  |
| Om eiendommen .....      | 4  |
| Tilstandsrapport .....   | 43 |
| Egenerklæring .....      | 63 |
| Nabolagsprofil .....     | 68 |
| Megleropplysninger ..... | 71 |
| Budskjema .....          | 82 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 95 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 100 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

4. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Gang, bad, stue/kjøkken, hall/arbeidsplass med gang, teknisk rom, 4 soverom.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

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

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod i underetasje 3 på ca. 5 kvm, merket "D16". Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Sameiet har et lokale man kan leie til fester, bursdager eller andre selskaper for 250 kr. Dette rommet har kjøkken og toaletter og plass til 22 stykker.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2181 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Fellestomt på 2 181 kvm som tilhører sameiet. Lørenskog Hageby består av fem leilighetsbygg i en kvartalsstruktur med høyder som varierer fra fire til ti etasjer. Dette sameiet utgjør et moderne og urbant tilskudd til området, og det store hagegårdsrommet er det tilrettelagt for både rekreasjon og lek.

### **Beliggenhet**

Gamleveien 87A ligger sentralt til i det ettertraktede boligområdet Finstad i Lørenskog kommune. Her bor du med gangavstand til flere lekeplasser, og kort vei til Sørlihavna, som byr på lekeområder, utendørs treningsapparater og en spennende sykkelbane. For den friluftsglade er det bare noen minutter til Østmarka – et eldorado av turstier året rundt. I tillegg finner du et bredt spekter av servicetilbud, butikker og kollektivforbindelser i nærheten, med Triaden Lørenskog Storsenter som nærmeste knutepunkt. Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å ha tilgang til alt Lørenskog har å by på – innen kort rekkevidde.

#### **Handel og service**

Du har flere dagligvarebutikker i nærområdet, inkludert Rema 1000 Løkenhagen, Coop Extra og Meny på Triaden. Triaden Storsenter tilbyr et variert utvalg av butikker – fra kjedekonsepter til unike nisjebutikker. I tillegg finner du familievennlige aktiviteter som trampolinepark, lekeland, Ninja-bane og Norges første Skyrider – en spennende attraksjon flere meter over bakken. Senteret tilbyr også kafé, barnepass og bursdagsrom. Sats har åpnet et nytt og moderne treningssenter rett ved Playworld i andre etasje. Ønsker du et enda bredere tilbud, ligger Strømmen Storsenter kun en kort tur unna – med rundt 200 butikker og spisesteder.

#### **Rekreasjon og fritid**

Skårersletta er under kontinuerlig utvikling og har allerede fått nye fasiliteter. Når området står ferdig oppgradert (planlagt våren 2024), vil det romme flere parker, lekeområder og uteserveringer. Skårerparken er allerede et populært samlingspunkt, med områder for lek, avslapning, scene, utsiktsplattform og vinterstid en skøytebane for barn og unge.

Sørlihavna tilbyr flotte aktivitetsmuligheter for barn, med moderne lekeplass, treningsapparater, R/C-bane og sykkelpark. Følger du turveien videre, kommer du til idylliske Losby Gods – et populært startpunkt for turer i Østmarka. Her finner du også en golfbane og besøksgård med kafé. Fra Mønevann kan du leie kano og utforske områdets vassdrag.

I nærheten finner du også SNØ, en av verdens største innendørs vinterarenaer, med fasiliteter for langrenn, snowboard, alpint og isklatring – alt under samme tak. Her er det også spisesteder, sportsbutikker og Thon Hotel SNØ. Like ved ligger Sportytude treningssenter og trampolineparken JumpYard – perfekt for aktive dager med familien.

### Skole og barnehage

Området er svært barnevennlig, med flere barnehager i gangavstand – deriblant Benterud barnehage kun 300 meter unna. Det er også kort vei til Benterud barneskole, Løkenåsen ungdomsskole, Mailand videregående skole og Lørenskog videregående skole.

### Kollektivtransport

Lokalområdet er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige bussavganger som tar deg til Oslo sentrum på ca. 30 minutter og til Lillestrøm på 20 minutter. Lørenskog togstasjon ligger kun en kort kjøretur unna – herfra tar det ca. 18 minutter med tog til Oslo S og bare 10 minutter til Lillestrøm. Med bil er du i Oslo sentrum på rundt 20 minutter og på Gardermoen på omtrent 30 minutter.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Se tilstandsrapport for byggemåte.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Rana Taksering AS. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Vinduer:

-Store vindusflater med brystningshøyde som er under 0,8 M (ca. 0,73 M) ned til gulv

\*Overflater:

-Det ble registrert knirk på gulvflatene i stue/kjøkken. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har ikke bemerket noe i egenerklæringen.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré/gang, hall/arbeidsrom, teknisk rom, gang, 4 soverom, bad og stue/kjøkken med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten en bod i underetasjen.

### **Standard**

#### **E N T R É**

Du ønskes velkommen inn i leiligheten via en lys entré, hvor det plass til ulike oppbevaringsløsninger for å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko. Inngangspartiet er utstyrt med callinganlegg.

#### **K J Ø K K E N / S T U E**

Kjøkkenet fra HTH er påkostet med tilvalg og har en moderne innredning i en tidløs gråbeige utførelse med håndtak og en mørk grå benkeplate. Det er et pent parkettgulv mot en lys beigetone på vegg. Sammen gir dette et delikat og moderne uttrykk på kjøkkenet. Rommet er utstyrt med integrerte hvitevarer som inkluderer stekeovn og nedfelt platetopp tilkoblet komfyrvakt, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Videre har innredningen kjøkkenkran med ettgreps blandebatteri og stikkontakter plassert under overskapene. Den velutformede kjøkkeninnredningen har også god skap- og skuffplass som gir god lagringsplass for tørrvarer og servise med soft close demper på skuffene.

På den ene siden av rommet er det plass til et spisebord hvor venner eller familie kan samles for hyggelige selskap. Motsatt side har en sone som passer ypperlig til avslapping. Her er det god plass til sofa og tilhørende møblement. Kjøkkenet og stuen har en lun fargepalett, som skaper en god atmosfære i leiligheten. Fargevalgene er varme og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. Rommet har store vindusflater fra flere himmelretninger, som skaper godt med naturlig belysning og en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong på ca. 11 kvm med utsikt mot fellesarealene.

#### **B A D**

Stilrent baderom med klassisk innredning bestående av lyse kvadratiske fliser på gulv, med en noe mørkere tone på vegger. Badet er levert med herlig vannbåren gulvvarme, moderne vegghengt servantskap med heldekkende servant og

underskuffer, samt veggheengt toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører. Det er montert downlights i himling, og speil med lys over servant. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badetrommet.

## **S O V E R O M M E N E**

Leiligheten innehar fire soverom, der to ligger i tiknytning til entré/gang, og to i tilknytning til stue/kjøkken. Hovedsoverommet er av god størrelse og byr på god plass til dobbeltseng og nattbord. De andre soverommene er også av fornuftig størrelse, og er godt anvendelig. Her er det plass til seng og arbeidsbord/garderobeløsning, og passer utmerket som barnerom, gjesterom eller til et hjemmekontor.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/internett er inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Mulighet for leie av garasjeplass i Hageby Garasjesameie.  
Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

8889017

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen er oppvarmet med radiator i stue/kjøkken, samt gulvvarme på bad.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 700 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

**Info formuesverdi**

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**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

**Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader på kr 24 785,- pr. mnd.

Herav:

-Felleskostnader: 4 489,-

-TV/bredbånd: 299,-

-Kapitalkost. lån 1 OBOS01: 19 997,-

Ved nedbetaling av andel fellesgjeld vil felleskostnadene utgjøre kr. 4 788,-

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 24 785

**Andel Fellesgjeld**

Kr 4 403 000

**Fellesgjeld pr. dato**

01.04.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Lånenr: OBOS01-98208346105

Type: A

Restsaldo: 533 412 000,-

Restløpetid: 39 år og 5 mnd

Term: 12

Avdr.frihet: 01.08.2034

Type: Flyt

Rente: 5,35

**Andel fellesformue**

Kr 13 696

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Lørenskog Hageby Borettslag 2

**Organisasjonsnummer**

928261859

**Andelsnummer**

127

**Om borettslaget**

Andelen er en del av Lørenskog Hageby Borettslag (org.nr. 928 261 859), bestående av

totalt 423  
andeler/leiligheter.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 30.08 og 28.02, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Se husordensregler for ytterligere informasjon.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 100, bruksnummer 815 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 127 i Lørenskog Hageby Borettslag 2 med orgnr. 928261859

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3222/100/815:

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387002 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

01.01.2024 - Dokumentnr: 181733 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:815

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366318 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 10515/10638

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 123/10638

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Rett til benyttelse av boder

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Gjelder gang-og kjøreadkomst på eiendommen

Gjelder denne registerenheten med flere

6.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til benyttelse av sykkelparkering og sykkelverksted  
Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Felles uteoppholdsarealer  
Bestemmelser om vedlikehold

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte renovasjonsanlegg

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til å plassere midlertidige konstruksjoner for vedlikehold av bygg

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte ventilasjonsanlegg.

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjelder denne registerenheten med flere  
06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til benyttelse av boder  
Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjelder gang-og kjøreadkomst på eiendommen  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til benyttelse av sykkelparkering og sykkelverksted  
Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Felles uteoppholdsarealer  
Bestemmelser om vedlikehold

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte renovasjonsanlegg

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til å plassere midlertidige konstruksjoner for vedlikehold av bygg

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte ventilasjonsanlegg.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligblokken fra Lørenskog kommune datert 18. april 2024. Den midlertidige brukstillatelsen skal avløses av en ferdigattest når utomhusarbeider er ferdigstilt. Utbygger plikter å få søkt om ferdigattest så snart dette lar seg gjøre.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger edlikeholdes for eiersregning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er privat vei til offentlig vei

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til boligformål og kombinert bebyggelse jf. "022 Skårer Syd - bestemmelser til områderegulering". Det gjøres oppmerksom på at området er under massiv utvikling og er omfattet av Lørenskog kommunes "sentrumssatsing". Byggearbeider i og rundt området i årene fremover må påregnes, til tross for at dette delfeltet begynner å bli ferdig utbygget.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **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.

### **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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 700 000 (Prisantydning)

---

4 403 000 (Andel av fellesgjeld)

---

7 103 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 104 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 112 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 115 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **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 dekningssalg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

[anders.wold@aktiv.no](mailto:anders.wold@aktiv.no)

Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

05.05.2025

# Gamleveien 87 A





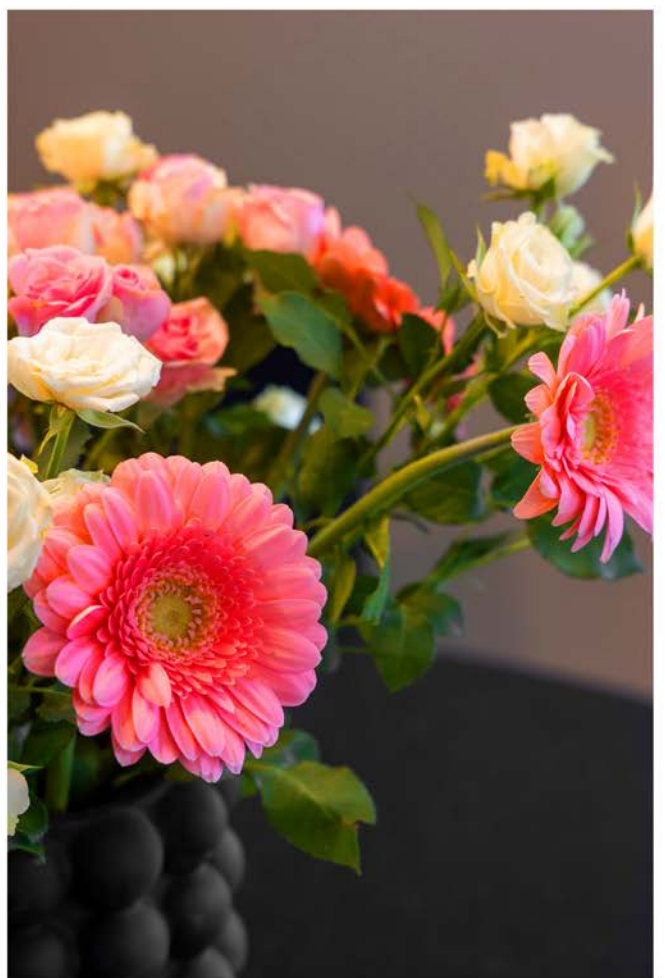




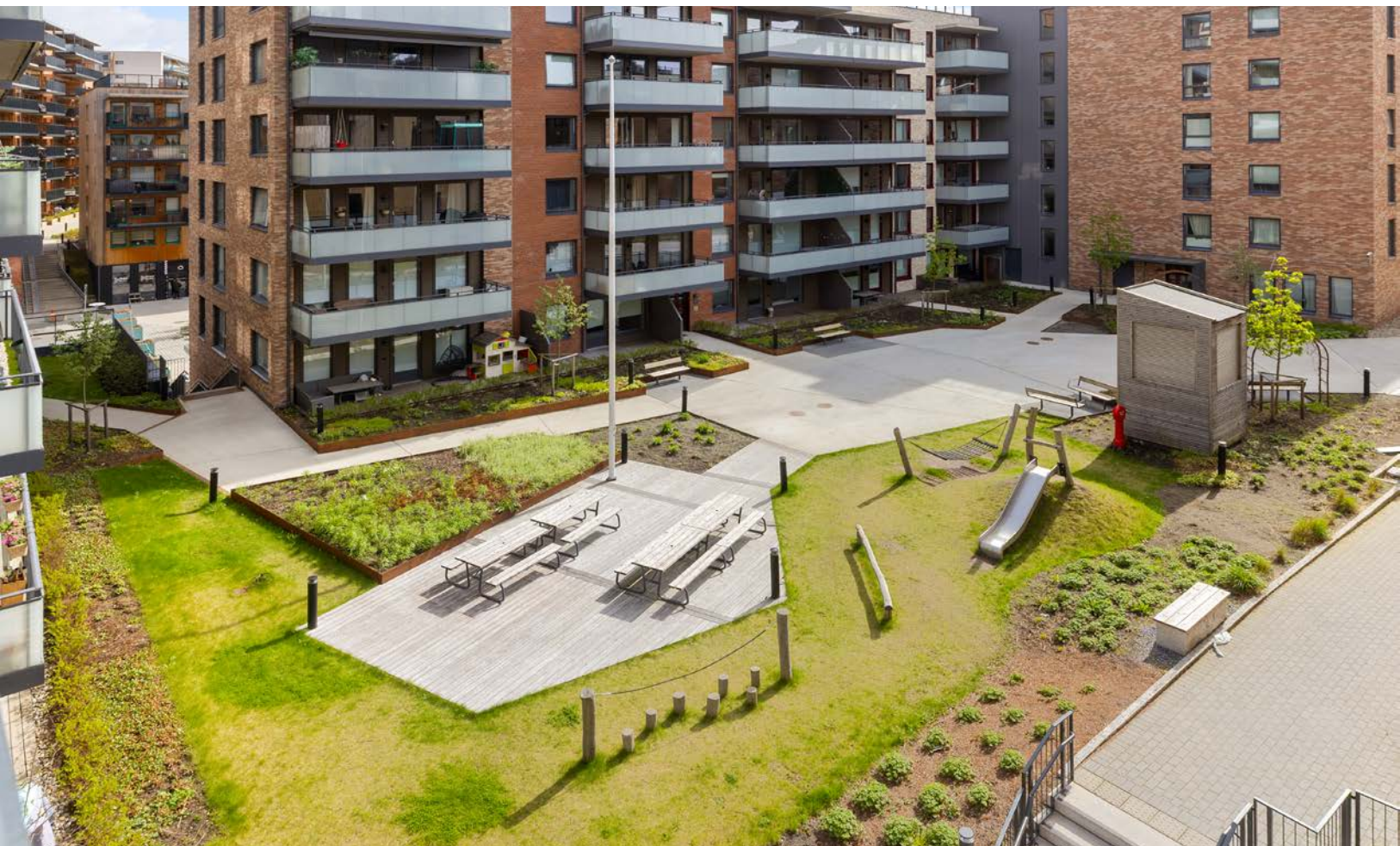










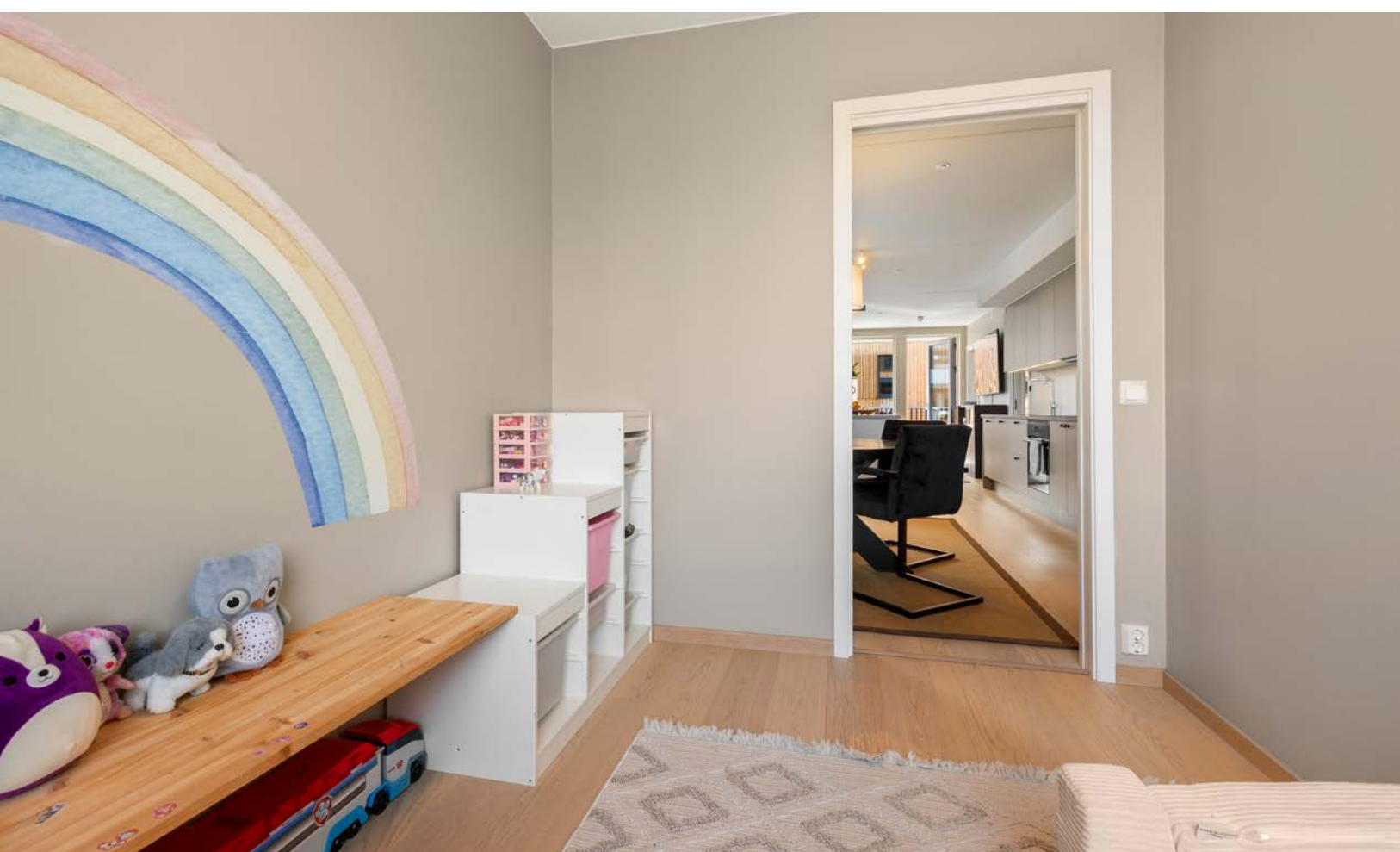




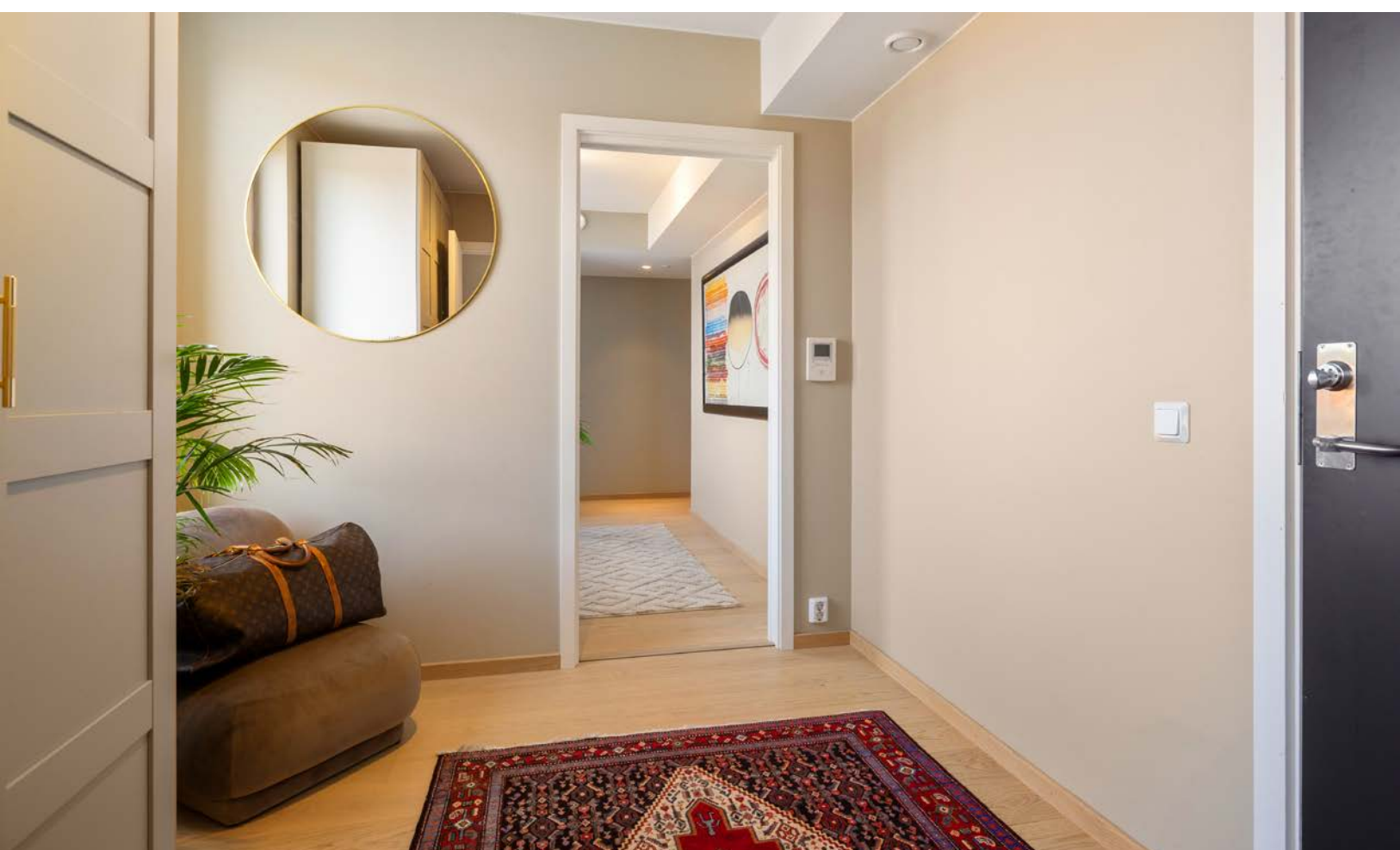




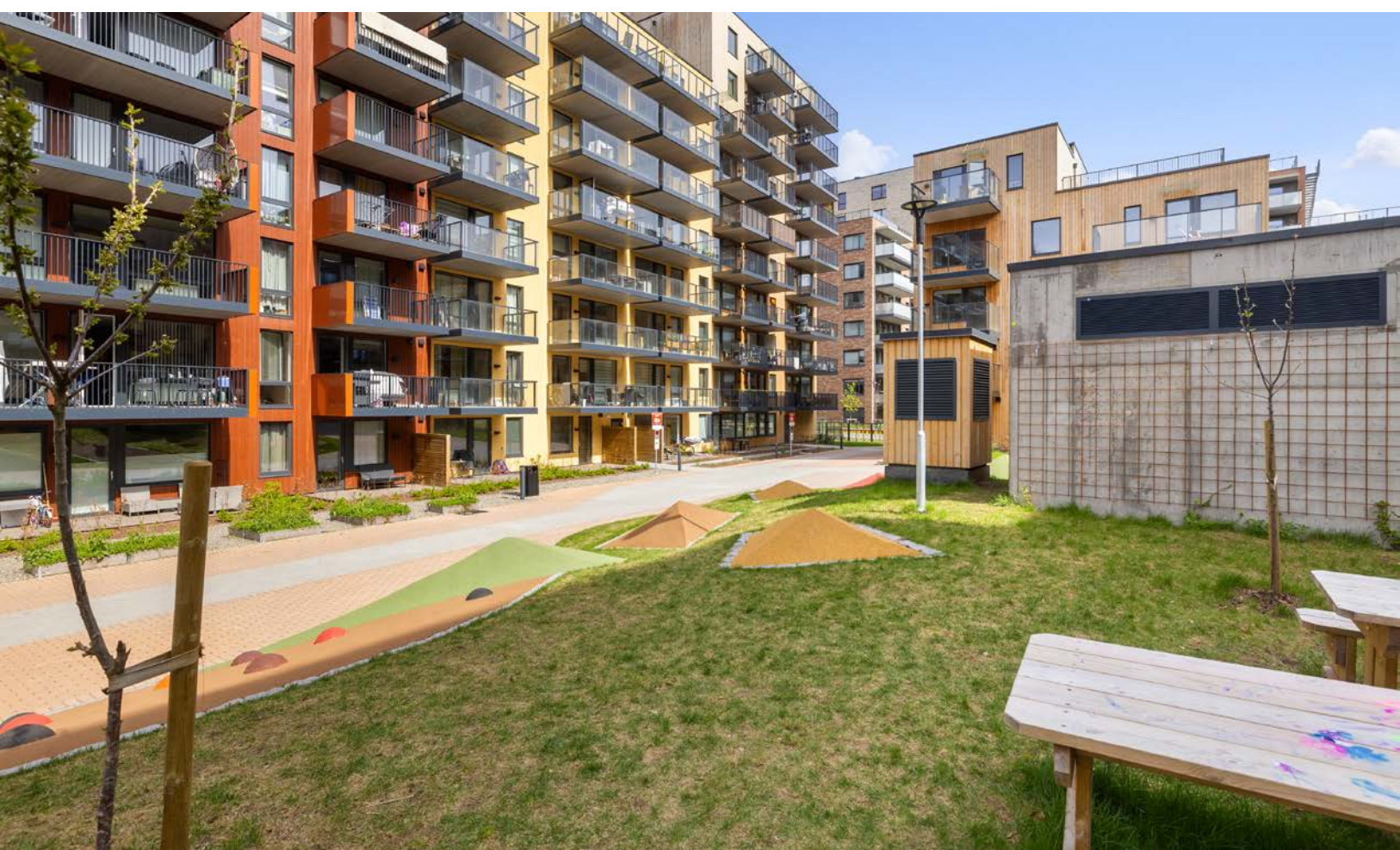
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

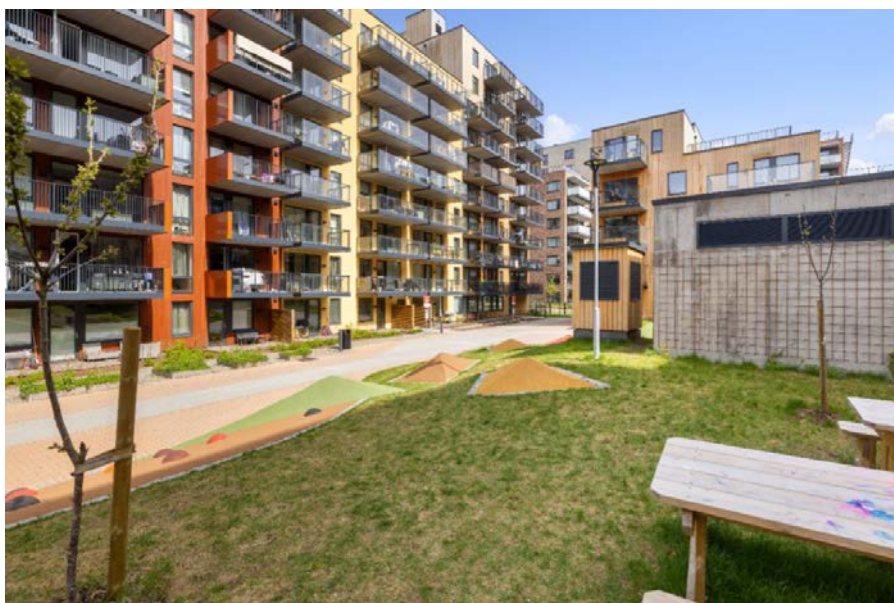
📍 Gamleveien 87 A, 1475 FINSTADJORDET

📖 LØRENSKOG kommune

# gnr. 100, bnr. 815

# Andelsnummer 127

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 03.05.2025

Oppdragsnr.: 18818-2086

Referansenummer: ZY3955

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

### Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq  
Uavhengig Takstingeniør  
ranataksering@gmail.com  
916 28 823



# 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

## 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Standard med malte vegger, flislagt bad med varmekabler og parkett på gulvene. Installasjonene er fra byggeperioden, og de bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført. Leiligheten består av gang, hall/arbeidsplass med gang, teknisk rom, bad, stue/kjøkken og fire soverom.

## Leilighet - Byggeår: 2024

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med teglsteinsforbledning, trepanel og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass. Brann- (EI 30) og lydklassifisert (40 db) entredør. Balkong på ca. 11 kvm med adkomst fra stue/kjøkken er som orientert mot syd.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type HTH med matte fronter og med kjøkkenøy, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Boligen er oppvarmet med radiator i stue/kjøkken, samt gulvvarme i bad. Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang. Innfelte lys i himling i bad og hall/arbeidsplass med gang. Det er montert lovpålagt røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Lørenskog Hageby Borettslag 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928 261 859. Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har følgende adresse: Bjarne Haugens gate 39 A-B. Gamleveien 85 A-B. Gamleveien 87 A-B. Borettslaget består av 163 andelsleiligheter. Tomten er på 2 172,6 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 100-815.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

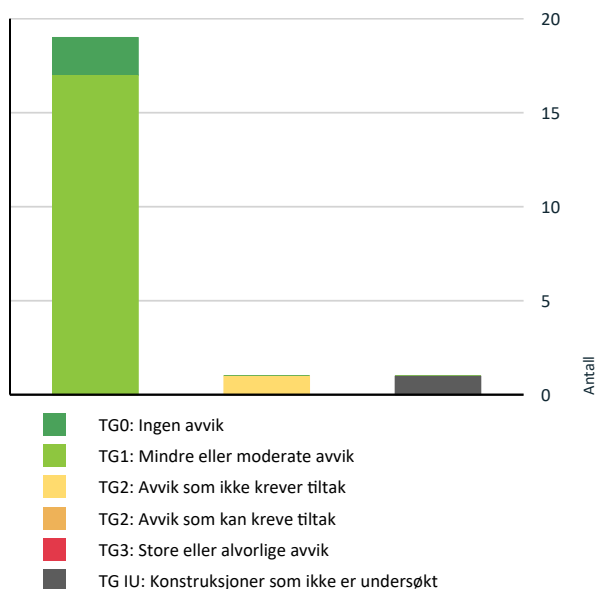
### Leilighet

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

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

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



Våtrom > 4. etasje / Plan 6 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

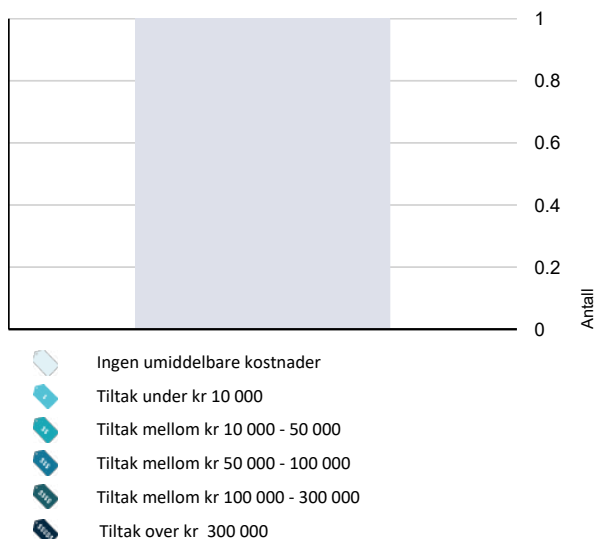
#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2024

**Kommentar**  
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

## UTVENDIG

### Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolerglass.

### Dører

Brann- (EI 30) og lydklassifisert (40 db) entredør.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 11 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot syd.



## INNENDIG

### Overflater

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert knirk på gulvflatene i stue/kjøkken. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i soverom med adkomst fra gang gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i soverom med adkomst fra gang over en lengde på ca. 2 M.

Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

## TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant da boligen er beliggende i 4. etasje over terrengnivå. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m<sup>3</sup>, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Radonmåling utføres til og med andre etasje over terrengnivå.

## TG 1 Innvendige dører

Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

## VÅTROM

### 4. ETASJE / PLAN 6 > BAD

#### Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeperioden. Ifølge opplysninger gitt av eier. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



### 4. ETASJE / PLAN 6 > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

### 4. ETASJE / PLAN 6 > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

# Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

## 4. ETASJE / PLAN 6 > BAD

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk i plastkonstruksjon.



Kontroll av sluk.

## 4. ETASJE / PLAN 6 > BAD

### **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.

## 4. ETASJE / PLAN 6 > BAD

### **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

## 4. ETASJE / PLAN 6 > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i trolig betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. 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 ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE / PLAN 6 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type HTH med matte fronter og med kjøkkenøy, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.



### 4. ETASJE / PLAN 6 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

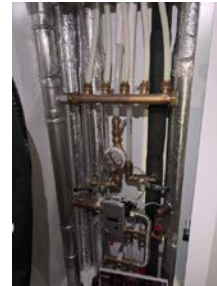
#### TG 1 Vannledninger

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

# Tilstandsrapport



Samlestokk er plassert i baderomshimling.



Vanntilførsel er ført til et kombiskap for forbruksvann og varme som er avsatt i soveromsvegg.

## ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

## ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiator i stue/kjøkken, samt gulvvarme i bad. På forespørsel har eier opplyst at radiatoren og gulvvarme fungerer. Varmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

*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 forenklede 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.*

Automatsikringer i sikringskap plassert i gang. Innfelte lys i himling i bad og hall/arbeidsplass med gang.

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.

**Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.**

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?

# Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## 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



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang.

## 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Det er montert lovpålagt røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 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.



Carport 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

## Leilighet

| 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 / Plan 6 | 95                            |                             |                            | 95  | 11                              |
| Underetasje 3      |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>         | <b>95</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>11</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>     | <b>100</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje             | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. etasje / Plan 6 | Gang, Bad, Stue/kjøkken, Hall/arbeidsplass med gang, Teknisk rom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 |                             |                            |
| Underetasje 3      |                                                                                                            | Bod                         |                            |

### Kommentar

Bolignummer: H0404. Takhøyden varierer fra ca. 2,2 - 2,5 M.

### Fellesareal:

Bod i underetasje 3 på ca. 5 kvm, merket "D16". Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### 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) |
|------------------|------------|------------|
| <b>Leilighet</b> | 94         | 1          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 28.4.2025 | Rana Noman Tariq   | Takstingeniør |
|           | Kai Arne Svendstad | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                     | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------------------------|------------|
| 3222 LØRENSKOG | 100  | 815  |      | 0    | 2172.6 m <sup>2</sup> | Ifølge opplysninger<br>hentet fra Ambita. | Eiet       |

### Adresse

Gamleveien 87 A

### Hjemmelshaver

Lørenskog Hageby Borettslag 2. Orgnr: 928 261  
859

### Kommentar

## Andelsobjekt

| Boligselskap                         | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                   | Eier av adkomstdokumenter                 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| 127/Lørenskog Hageby<br>Borettslag 2 | 928261859 | 127       | OBOS<br>Eiendomsforvaltning<br>AS. | Svendstad Kai Arne, Pettersen<br>Karoline |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

127

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende på Finstadjordet/Lørenskog i et etablert område. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokkbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang med heis. Kort avstand til skoler, barnehager, nærbutikk, Metro og Lørenskog Storsenter med et rikt tilbud av forretnings- og servicetilbud, samt kino og kulturhus. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, kort gangvei til bussholdeplass med forbindelse til Oslo sentrum og Lillestrøm. Østmarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/ lysløype, bade- og fiskevann ligger i nærheten.

### Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### Regulering

Regulert.

### Om tomten

Lørenskog Hageby Borettslag 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928 261 859. Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har følgende adresse: Bjarne Haugens gate 39 A-B. Gamleveien 85 A-B. Gamleveien 87 A-B. Borettslaget består av 163 andelsleiligheter. Tomten er på 2 172,6 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 100-815.

### Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/lorenskog-hageby-2/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

### Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med teglsteinsforblending, trepanel og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon teknet med folie. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskeupe.

## Forsikring

### Selskap

Tryg Forsikring.

### Avtalenr

8889017.

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles polise i borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar                                                                                                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      | Datert 02.05.2025.                                                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger     |      | Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.                                                             | Gjennomgått |       | Ja      |
| Eier          |      | Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.                          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no   |      | Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomtareal og byggeår. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/ZY3955>

## 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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Meglerfirma                                                         |                    |
| Aktiv EM Grünerløkka                                                |                    |
| Oppdragsnr.                                                         |                    |
| 1008250122                                                          |                    |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn      |
| Karoline Pettersen                                                  | Kai Arne Svendstad |
| Gateadresse                                                         |                    |
| Gamleveien 87A                                                      |                    |
| Poststed                                                            | Postnr             |
| FINSTADJORDET                                                       | 1475               |
| Er det dødsbo?                                                      |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                    |
| Avdødes navn                                                        |                    |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                    |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                    |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                    |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                    |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                    |
| År                                                                  | 2024               |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                    |
| Antall år                                                           | 0                  |
| Antall måneder                                                      | 11                 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                    |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                    |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                    |
| Forsikringsselskap                                                  | Trygg              |
| Polise/avtalnr.                                                     |                    |

Document reference: 1008250122

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250122

## Tilleggs kommentar

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.

Document reference: 1008250122

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| karoline pettersen | 72aead1ea8886f7187fe6bf9<br>c4b7eb5b7a6e1fcb | 02.05.2025<br>10:53:28 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Kai Svendstad  | eea1edb501da1e061724964<br>96b237323eda02fa3 | 08.04.2025<br>05:53:15 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1008250122

- 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>

# Nabolagsprofil

Gamleveien 87A - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 79 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Triaden i Gamleveien<br>Linje 110, 110E, 310, 315, 316 | 0 min<br>0 km     |
| Hanaborg stasjon<br>Linje L1                           | 9 min<br>3.6 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                       | 19 min<br>15.9 km |
| Oslo Gardermoen                                        | 34 min            |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Benterud skole (1-7 kl.)<br>487 elever, 22 klasser     | 4 min<br>0.3 km  |
| Rasta skole (1-7 kl.)<br>582 elever, 28 klasser        | 13 min<br>1 km   |
| Åsen skole (1-7 kl.)<br>308 elever, 15 klasser         | 14 min<br>1.1 km |
| Løkenåsen skole (8-10 kl.)<br>310 elever, 28 klasser   | 12 min<br>0.9 km |
| Kjenn skole (8-10 kl.)<br>565 elever, 37 klasser       | 20 min<br>1.8 km |
| Mailand videregående skole<br>900 elever               | 19 min<br>1.6 km |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 6 min<br>3.5 km  |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



## Opplevd trygghet

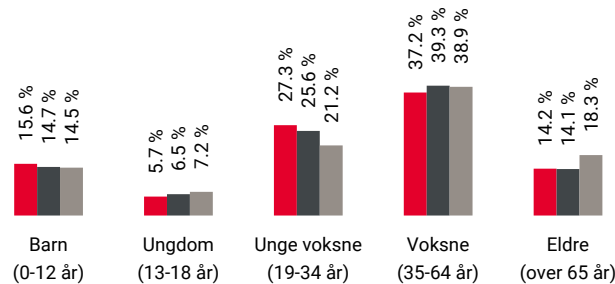
Veldig trygt 82/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Vallerud/Benterud | 3 753     | 1 725         |
| Oslo og omegn     | 999 185   | 490 708       |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Benterud barnehage (0-5 år)<br>70 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Berger barnehage (1-5 år)<br>112 barn  | 6 min<br>0.5 km |
| Løken barnehage (1-5 år)<br>93 barn    | 7 min<br>0.6 km |

## Dagligvare

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Meny Triaden                   | 2 min           |
| Coop Extra Triaden<br>PostNord | 2 min<br>0.2 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100



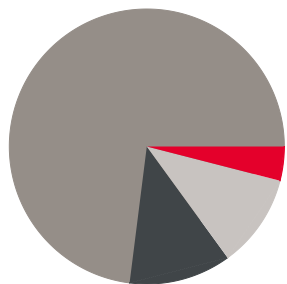
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

|  |                                |       |        |
|--|--------------------------------|-------|--------|
|  | Triaden sportssenter<br>Squash | 2 min | 0.2 km |
|  | Finstad balløkke<br>Ballspill  | 7 min | 0.6 km |
|  | SATS Triaden                   | 2 min |        |
|  | Sporty 60+                     | 2 min |        |

## Boligmasse



4% enebolig  
12% rekkehus  
73% blokk  
11% annet

«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

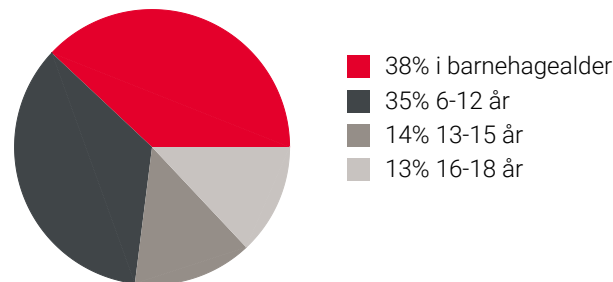
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|  |                              |       |
|--|------------------------------|-------|
|  | Triaden Lørenskog Storsenter | 2 min |
|  | Triaden Apotek               | 2 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

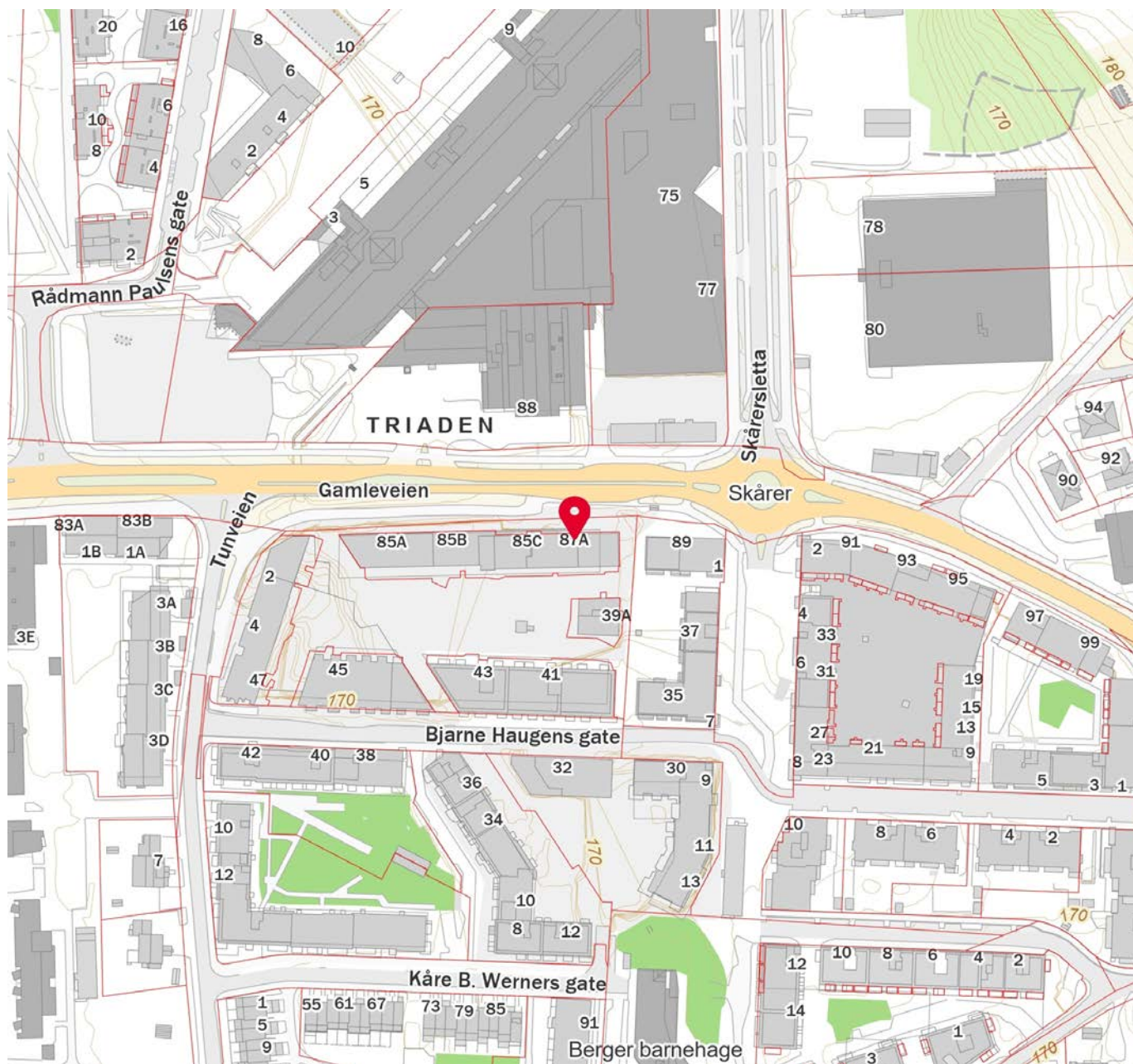
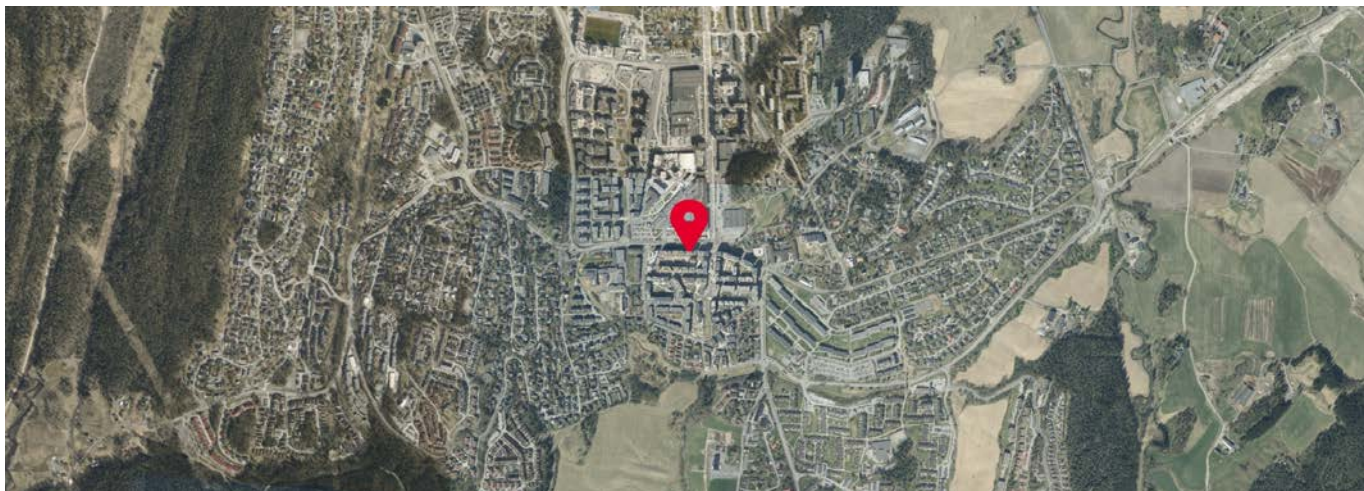


0% 47%

Vallerud/Benterud  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: kinemidtsundstad@aktiv.no

8433685

2293/127

08.04.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.04.2025.

Boligselskap: 2293 Lørenskog Hageby Borettslag 2  
Organisasjonsnr: 928.261.859  
Andelseier: Karoline Pettersen Kai Arne Svendstad  
Leieobjektnr: 127  
Adresse: Gamleveien 87 A, 1475 FINSTADJORDET  
Andelsnummer: 127  
Borettsinnskudd: kr 1.887.000,—  
Hjemmeside: Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8889017.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslager er del av seksjonert eiendom: Lørenskog Hageby D og E Sameie.
- Snr. 1 - Samleseksjon bolig, Hjemmelshaver LØRENSKOG HAGEBY BRL 2 HJEMMEL AS og.nr 930252964. Hjemmels AS er eiet av Lørenskog Hageby Borettslag 2.
- Snr. 2 - næringseksjon lokale
- Garasje- seksjonert anleggseiendom: Seksjon 1 Boligparkering i Lørenskog Hageby Garasjesameie, (snr 2295), Gnr 100 Bnr 814 seksjon nr 1. Administrasjonsgebyr tilfaller forr.fører iht gjeldende prisliste ved eierskifte. I tillegg kommer felleskostnader.
- Garasje - seksjonert anleggseiendom: Seksjon 2 er samleseksjon og tilhører næringsparkering
- Sikringsordning fra OBOS Factoring AS ( GBF)
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier inngår en egen avtale med borettslaget. Ekstraordinær nedbetaling kan skje to ganger pr. år, henholdsvis 30.8. og 28.2.
- Selskapet har avtale med Lyse Energiservice om fordeling av energiforbruket til hver boenhet basert på individuell måling. Faktura sendes månedlig. Ved flytting eller endring av fakturamottaker må Lyse varsles ved å bruke skjemaet for eierskifte eller endring av fakturamottaker (ligger på vibbo), eller send melding til energiservice@lyse.no.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| Lånenr               | Type | Restsaldo     | Restløpetid | Term<br>pr. år | Avdr.frihet<br>til og med | Type<br>rente | Rente |
|----------------------|------|---------------|-------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * OBOS01-98208346105 | A    | 533.412.000,- | 39 år 5 md. | 12             | 01.08.2034                | Flyt          | 5,35% |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:****Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 24.785,- pr. md.

Herav:

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Felleskostnader           | 4.489,-  |
| TV/bredbånd               | 299,-    |
| Kapitalkost. lån 1 OBOS01 | 19.997,- |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtakelsesmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

| Ligningsverdi fås<br>på ligningskontoret | Innberetnings-<br>pliktige inntekter | Fradragsberettigede<br>kostnader | Annen formue | Gjeld       |
|------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|-------------|
|                                          | 130,-                                | 158.028,-                        | 13.696,-     | 4.403.000,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| Lånenummer           | Restsaldo   | Kapital-<br>kostnader | Avdragsfrihet<br>til og med | Estimert endring<br>etter avdragsfrihet |
|----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| * OBOS01-98208346105 | 4.403.000,- | 19.630,-              | 01.08.2034                  | 5.117,-                                 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4.404.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

**Kapitalkostnader**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Lindland tlf.22 86 58 20 ev. pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Jeanette-yasemin Von Krogh Gamleveien 85 B, 1475 FINSTADJORDET, e-post: [lorenskog-hageby-2@styreverrommet.no](mailto:lorenskog-hageby-2@styreverrommet.no).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER**

|                                    |                     |                        |
|------------------------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Bolig. nr:</b><br><b>navn:</b>  | <b>Selskapsnr:</b>  | <b>Boligselskapets</b> |
| <b>Ny eier:</b><br><b>adresse:</b> | <b>Fødselsdato:</b> | <b>Leilighetens</b>    |
| <b>Medeier:</b>                    | <b>Fødselsdato:</b> |                        |

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgs melding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til  
oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

## Eierskifterelaterte tjenester 2025



| <b>Tjenester</b>                                                                                    | <b>Pris inkludert mva.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                            |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 758 kr                   |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 038 kr                   |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 2 750 kr                   |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 063 kr                   |
|                                                                                                     |                            |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                            |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 390 kr                     |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 525 kr                     |
|                                                                                                     |                            |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                            |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 570 kr                   |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 043 kr                  |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 4 928 kr                   |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 212 kr                   |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 570 kr                   |
|                                                                                                     |                            |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                            |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr                     |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr                    |
|                                                                                                     |                            |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                            |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr                   |
|                                                                                                     |                            |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                            |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R            |

Sist oppdatert 4.12.24



## 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering 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 kostnadsgodtgjørelse, 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](https://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](https://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.



# 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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:** Gamleveien 87A  
1475 FINSTADJORDET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Wold

**Telefon:** 480 96 939  
**E-post:** anders.wold@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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 viderefremidlet 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