

PROAKTIV

3-roms
toppleilighet fra
2023 med to bad

Midt i Lørenskog sentrum med
garasjeplass

RÅDMANN PAULSENS GATE 46





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



LØRENSKOG

Gjennomgående 3-roms leilighet i toppetasjen fra 2023 | Garasje |
Balkong & Heis | Selvaag Pluss konsept

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 102, bnr. 463, snr. 213 i Skårerbyen 2 sameie

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 150 750,-

Totalpris: 5 650 750,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 3/2

BRA: 77 m²

BRA-i: 72 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 8 m²

Etasje: 6

Garasje/Parkering: Parkeringsplass i garasje med elbil-lader..

Tomt: 7674 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.125,-

Felleskostnader inkl.: Akto varme,vann,avl. 1 784,95
Selvaag Pluss drift 100,00
Selvaag Pluss s.avg. 1 091,00
Felleskostnader 2 376,00
Internett pakke 563,0 og Garasje 200,-

Energimerke: Energiklasse: Gul C.

INNHold

2	4	5	7
Nøkkelinformasjon	Skilleside	Leder/megler	Kontorets side
8	22	34	36
Nærområdet	Skilleside	Boligen i bilder	Plantegninger
38	43	79	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Celine Tøen Olsen



Celine Tøen Olsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 952 34 447
E-post: celine.olsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog
Telefon: 67 90 40 10
Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984 607 865

EN NY HVERDAG

Rådmann Paulsens gate 46

Lekker selveierleilighet i nye Skårerbyen på Lørenskog . Velkommen til Rådmann Paulsens gate 46!

Nybygggaranti til 2028.

En 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Lørenskog med nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen. Den gjennomgående planløsningen består av entré, 2 soverom, 2 bad og åpen stue/kjøkken løsning. Leiligheten ligger i byggets 6.etg med heis opp til leilighetsplan, og heis ned til garasjen. Leiligheten har flere attraktive fasiliteter som balkong med nydelig utsikt, garasjeplass med elbil-lader, bod og Plusskonsept. Med en Plussbolig® får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken.

Celine T. Olsen

Eiendomsmeglerfullmektig **Celine Tøen Olsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



LØRENSKOG

Kommune: Lørenskog / Område: Lørenskog

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til en splitter ny selveierleilighet i Skårerbyen! Leiligheten ligger midt i sentrum med gangavstand til alt du behøver i hverdagen. Her har du kort vei til det meste, enten du skal handle inn til helgens festligheter eller ukens middager, ta deg en treningstur eller sende de minste på skolen eller i barnehagen. Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter i Østmarka samt et godt kollektivtilbud som gjør at du enkelt kommer deg dit du ønsker.

Lørenskog har de seneste årene vært i sterk vekst og det er stadig flere som ønsker å flytte til Lørenskog. Kommunen har en beliggenhet med nærhet til Oslo, kort vei til Lillestrøm og Gardermoen. Med dette har Lørenskog blitt et attraktivt område å slå seg til ro i.

Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et



OFFENTLIG TRANSPORT

 Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	6 min  0.4 km
 Lørenskog stasjon Linje L1	6 min  3.4 km
 Ellingsrudåsen Linje 2	9 min  4.7 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min  18.3 km

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

 Metro Senter	12 min 
 Apotek 1 Skårersletta	5 min 

SPORT

 Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	4 min  0.3 km
 Skårersletta balløkke Ballspill	7 min  0.5 km
 Fresh Fitness Skårer	9 min 
 Mudo Lørenskog	14 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Vestparken P-hus	7 min 
--	---



moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk-

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

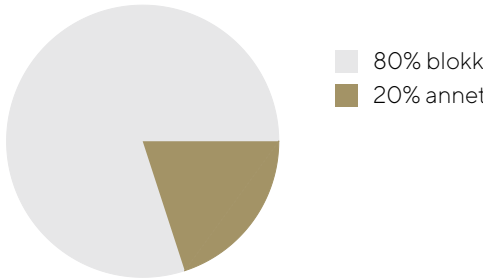
og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Når det kommer til offentlig kommunikasjon har man flere muligheter. Leiligheten har nærhet til et rikt kollektivtilbud med rutebusser og ekspressbusser m.m. Det er gangavstand til bussholdeplass fra leiligheten og i rushen kan man ta ekspressbuss (110E) til Ulvenkrysset for så å bytte til 300 Oslo bussterminal. Her kommer du deg inn til hovedstaden på rundt halvtimen.

Nærmeste togstasjon er Lørenskog stasjon som er ca. 6 minutter unna med bilen. Stasjonen er innenfor Oslosonen, og man betaler dermed Oslotakst på billetten. Man kan ta buss til stasjonen, det tar ca. 20 minutter dør til dør. Man kan også benytte seg av pendlerparkeringen på Lørenskog stasjon, dersom man har periodebillett.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens

BOLIGMASSE



største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

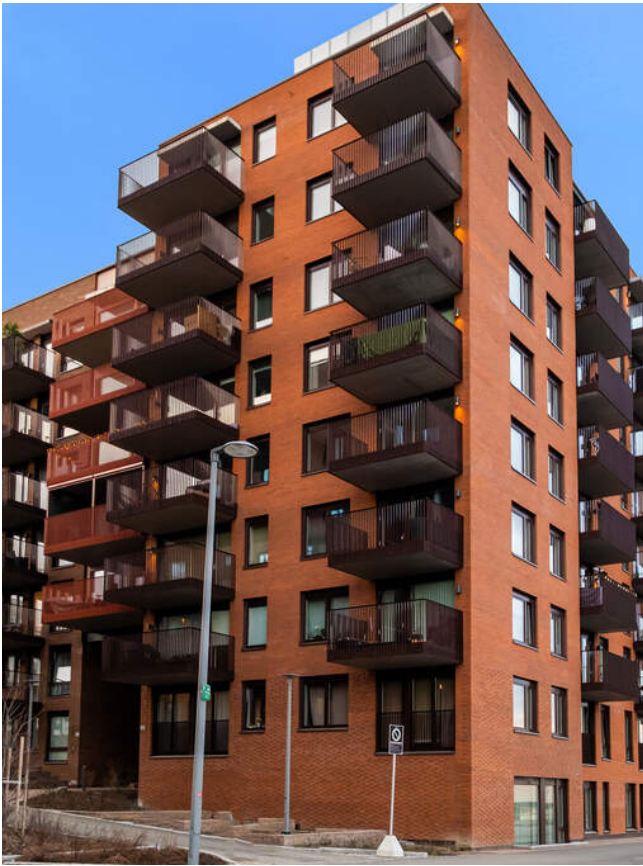
Populære Langvannet ligger like i nærheten, og byr på blant annet bademuligheter og forskjellige sittegrupperinger med grill. Flere badeplasser som Langgrunna og Vangen, begge med strand, brygge og grøntarealer. Nyanlagt tursti og bro rundt og over vannet. Foruten marka og alle mulige idrettsgrener, finner du Sørlihavna som ligger ved inngangen til marka på Sørli. Her har kultursektoren i kommunen bygget en utendørs styrketreningspark på 500 kvm som gir deg muligheten til å trene hele kroppen, helt gratis. Sørlihavna er også starten på Losbylinja som fører inn til uante muligheter i

SKOLER

Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	20 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	21 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	18 min 1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3 km

BARNEHAGER

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



Losbymarka.

Losbymarka er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Folk utenfor kommunen kjenner kanskje best til området grunnet en av Norges beste golfanlegg, Losby CC med både 9- og 18-hulls golfbaner, driving range, putting green og golfsimulator. Og selvfølgelig ærverdige Losby Gods. Besøksgården er for mange utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. En perfekt søndagsaktivitet.

Bebyggelse

Området består i det vesentligste av blokkbebyggelse. Det er noe næring i området.

Adkomst

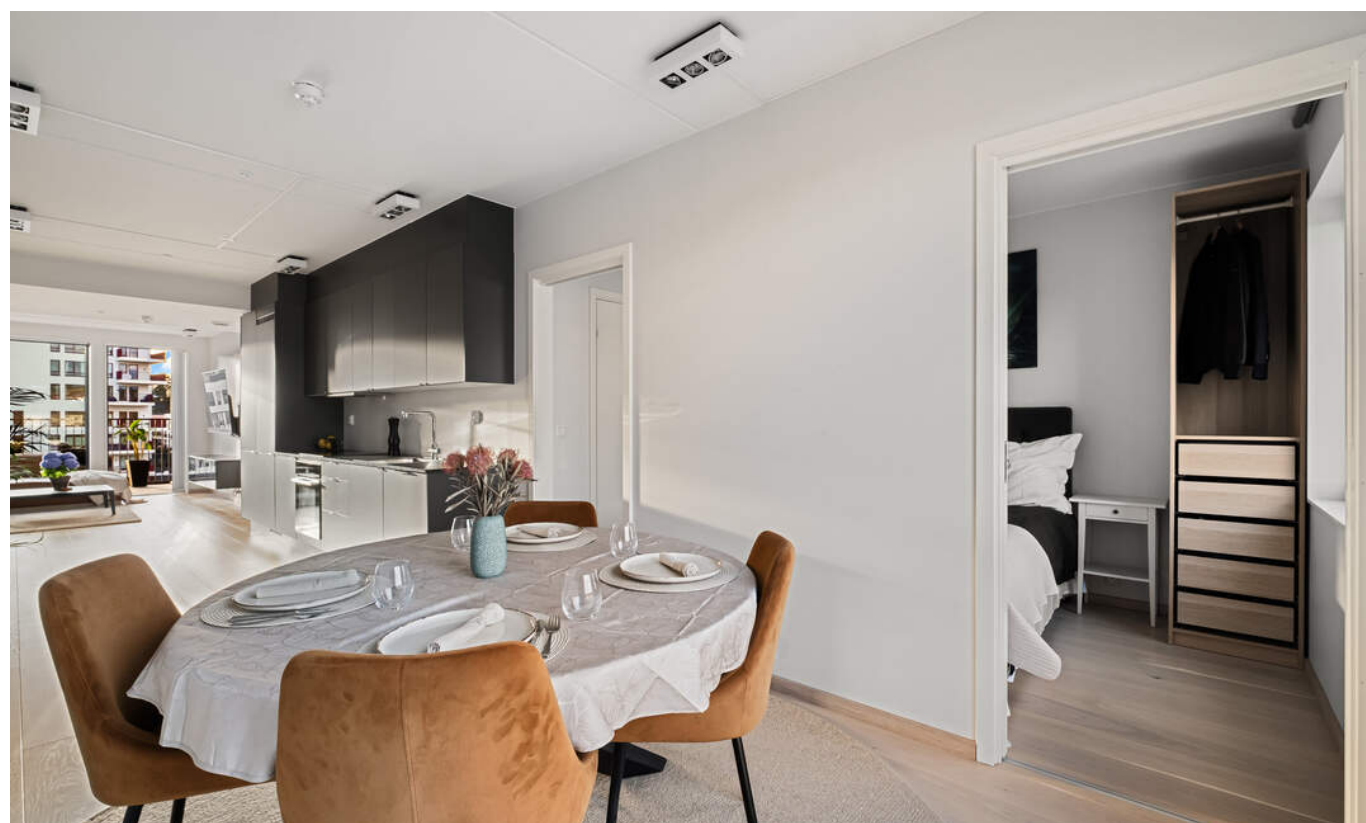
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

STUE & KJØKKEN

Lys og gjennomgående planløsning med store vindusoverflater og åpen stue/kjøkken løsning.







UNDER ÅPEN HIMMEL

Fra stuen er det utgang til en nydelig balkong med fin utsikt på 8kvm.





SOVEROMMENE

Leiligheten har to soverom, plassert i hver sin ende av boligen for å gi mer privatliv. Begge soverommene har god plass til seng, nattbord og garderobeskap.



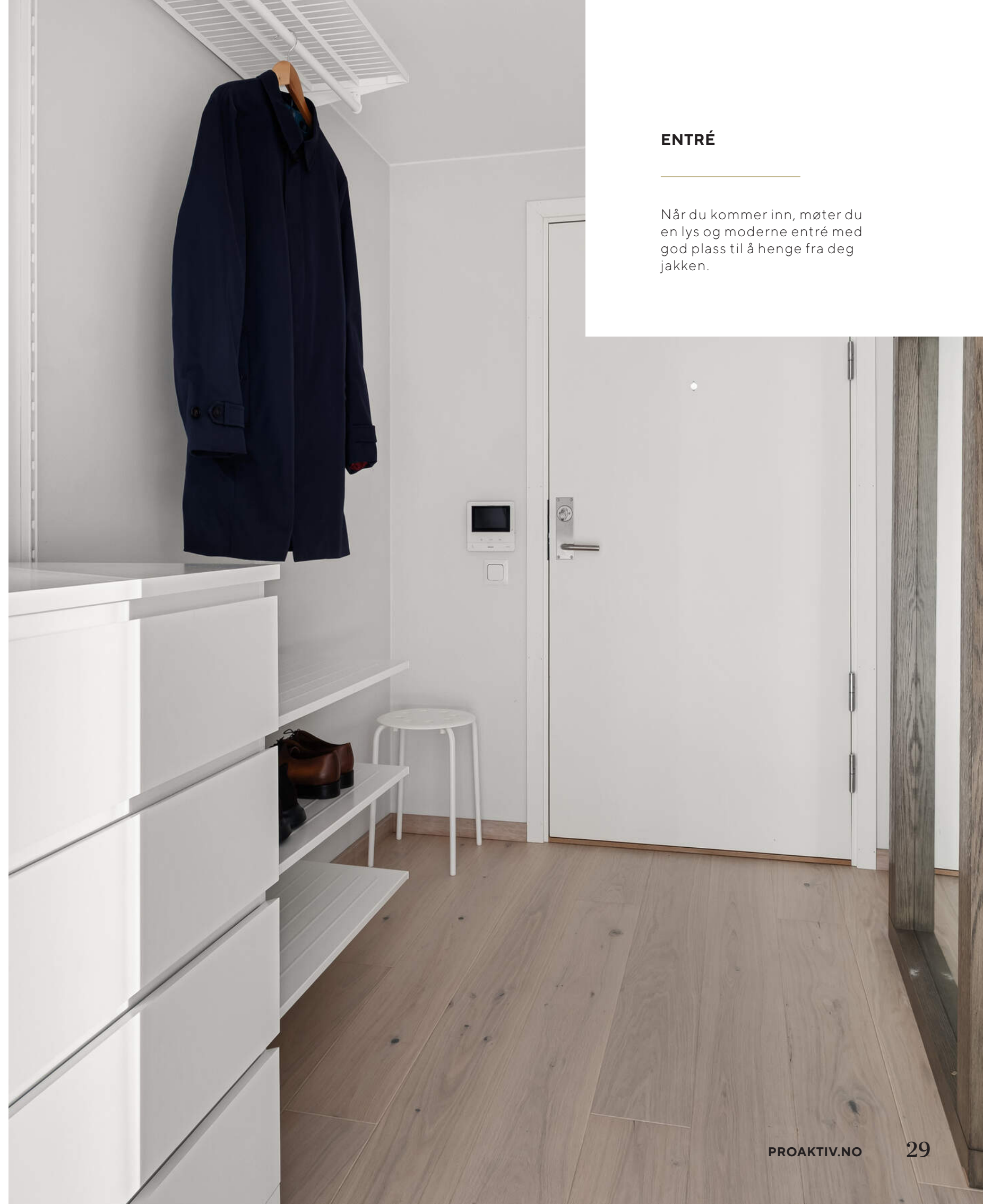


SUITELØSNING

Hovedsoverommet har tilhørende bad.







ENTRÉ

Når du kommer inn, møter du en lys og moderne entré med god plass til å henge fra deg jakken.

SELVAAG PLUSS

Plusskonseptet får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom, treningsrom, møterom, selskapsrom og kjøkken.





GARASJEPLASS MED LADER

sentral beliggenhet på Lørenskog med nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
6. etasje: entré, stue, kjøkken, to bad og to soverom. Balkong utenfor stuen.

Bod i kjeller.
Garasjeplass med elbil-lader.

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

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 72kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm
- Totalt BRA: 77kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 8kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
6.etasje:
- Totalt BRA: 77 m²
- BRA-i: 72m²
- BRA-b:
- BRA-e: 5 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS

3940:2023.

Standard
En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré: Leiligheten ligger i 6. etasje og har heisadkomst. Når du kommer inn, møter du en lys og moderne entré med god plass til å henge fra deg jakken. Ved siden av ytterdøren finner du callinganlegg med video. Alt i alt gir entréen et godt førsteinntrykk.

Stue og kjøkken:
Fra entréen kommer du ut i den åpne stuen og kjøkkenet, som er et stort og luftig rom. Veggene er lyse, og gulvet er dekket av lys parkett. De sorte vinduene gir en fin kontrast og passer godt sammen med kjøkkenet. Kjøkkenet har et stilrent design fra Sigdal med takhøy innredning og mørkegrå overflater. Den store benkeplaten i laminat, og belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, som oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og platetopp med ventilator. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 8 m² som vender mot vest. Balkongen har levegger som gir skjerming og mer privatliv, og utsikten er fin med parkområder og god avstand til nabobygget.

Baderom:
Leiligheten har to flotte baderom med et tidløst og enkelt design. Det ene badet ligger ved hovedsoverommet og har gulvfliser med vannbåren gulvvarme, matchende veggfliser og downlights i taket. Badet har veggmontert toalett, servant med skuffer og speil, samt en dusj med glassvegg. Det andre badet, som ligger i gangen, har tilsvarende innredning,

vannbåren gulvvarme og en romslig dusj i hjørnet.

Soverom:
Leiligheten har to soverom, plassert i hver sin ende av boligen for å gi mer privatliv. Begge soverommene har god plass til seng, nattbord og garderobeskap. Det største soverommet har også sitt eget baderom, noe som gir ekstra komfort.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner.
Gulvvarme på begge baderom.

Energimerking
Energimerke C og oppvarmingskarakter GUL

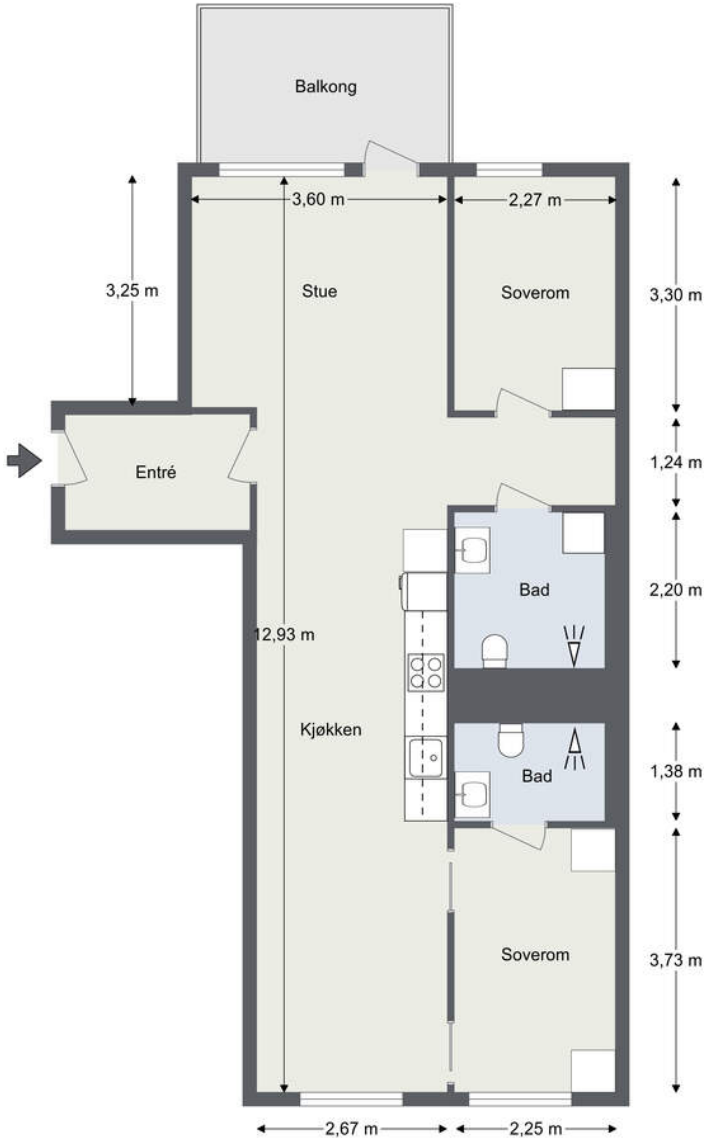
Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 24.03.2025 , hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering
Parkeringsplass i garasje med elbil-lader medfølger.

PLANTEGNING

PLANTEGNING



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 7 674 kvm, Eierform: Fellestomt

Sameiet har et flott opparbeidet uterom med felles sykkelparkeringer, sittegrupper og noe areal til lek.

Utstyr

- Heis
- Balkong
- Bod
- Garasjeplass med elbil-lader

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

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Skårerbyen 2 sameie, Orgnr: 930783463

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet.

Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

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

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

OBOS

Styregodkjennelse

Sameiet krever ikke styregodkjennelse.

Dyrehold

Dyrehold er lov, så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre i sameiet. Se husordensregler for mer informasjon.

Forsikring

Tryg forsikring Polisenummer: 8592413
Eier må selv besørge innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi

Da leiligheten er helt ny foreligger det ikke utregnet formuesverdi i Altinn.
Skatteetaten gjør det kun mulig å estimere formuesverdi for boliger bygget senest i 2022.
Fra 2023 beregnes 100% av verdien for formuesverdi for sekundærbolig.

Felleskostnader

Felleskostnader kr. 6125,-
Felleskostnader inkluderer: Akto varme,vann,avl. 1 784,95, Selvaag Pluss drift 100,00, Selvaag Pluss s.avg. 1 091,00, Felleskostnader 2 376,00, Internett pakke 563,00
Garasje 200,-

Varmtvann og vannbåren gulvvarme på bad er inkludert i felleskostnadene. Dette avregnes etter faktisk forbruk.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Ingen fellesgjeld eller fellesformue.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter er felles for sameiet og betjenes via felleskostnader.

Det er snakk om å innføre eiendomsskatt i Lørenskog kommune. Dette er ikke vedtatt enda.

Faste løpende kostnader

Strøm, innbo, eventuelt utvidelse av TV- og bredbåndspakke. Avregning av varme og varmtvann. Det kan medføre kostnad om man bruker mer enn beregnet.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen følger eiendom og overdras av kjøper.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for nytt bygg i Rådmann Paulsens gate 34-56 på eiendommen datert 25.03.2024.

Utleie

Utleie er tillatt og skal meddeles styret.

Kjerneinformasjon

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det foreligger husordensregler for sameiet og Skårer Pluss.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 241 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (lokaler), 1 næringsseksjon parkering og 3 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 102, bnr. 463 i Lørenskog kommune.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2024:

Styrets arbeid

Generelt har styret lagt ned et betydelig antall timer for å få på plass alt som behøves i et nytt Sameie. Læringskurven har vært bratt. Styreleder har hatt størst arbeidsmengde med nærmest daglig oppfølging på Vibbo, kontrollrunder av tekniske innretninger, innhente tilbud for gode avtaler mm. Økonomi har også lagt ned mye tid for å få på plass budsjetter og oppfølgings strukturer for en best mulig kostnadskontroll. Hele styret har samarbeidet og jobbet mye og godt gjennom 2023.

I perioden som har vært har Styret jobbet kontinuerlig med:

- Økonomi og Budsjett. Her er det lagt ned mange timers arbeid i å lage ulike grunnlag for budsjett, andre løpende oppfølgingsmaler samt oversikt over kontrakter.
- Overtakelse og gjennomgang av Hus 1-2-3. Styret har deltatt på ca. 40 befaringer og overleveringer.
- Oppfølging og reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer.
- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet. Sameiet har inngått ca. 40 avtaler.
- Ivaretatt henvendelser fra beboere.
- Det har vært avholdt 13 styremøter, med behandling av ca. 130 saker.
- De har vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte ifm kameraovervåkning.
- Etablert sykkelparkering.
- Iverksatt oppmaling av fellesarealer etter skader ifm. innflytting.

- Trivselsgruppa består av 4 medlemmer, Magda Modal, Bente Baklund, Elias Brosstad og Anne Kjersti Rustad. Det ha blitt avholdt 2 møter i trivselsgruppa i 2023. Gruppa har jobbet med aktiviteter for beboere i Pluss. Eksempelvis; vinsmaking, julekakebaking, "strikkecafe", felles samling/middag på aftener

etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Grunnboksrapport kan sees hos megler.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert

bebyggelse og anleggsformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 102 Bnr.463 Snr.213 i Lørenskog

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

146 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 850 000,-))

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

159 500,- (Omkostninger totalt)

6 009 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra

kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av

klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever

tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet

med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter

og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften §

3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger

som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår

personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing.

Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-

nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være

forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt

ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel

utarbeidet en egenerklæring som kjøper må gjøre seg kjent

med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som

en del av salgsprospektet.

Boligkjøperforsikring

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig

forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante

dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig

pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring,

dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring

som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på

boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på

kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning

til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for

ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes

meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på

våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens

annonse på www.finn.no. Dersom annet ikke er angitt i budet

bindende til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste

annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller

telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved

mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må

kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot

akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli

solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen

med budskjema. For øvrig vises det til «forbrukerinformasjon

om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye

arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor

oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle

arealbegrepene fortsatt gjelde. De nye arealbegrepene for

bolig er: -BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for

eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod

og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen

består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter,

skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et

eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt

utleieenhet. -BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod,

kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller

andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte

tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for

eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som

tilhører boenheten. -Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og

BRA-b -TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne

balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av

begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i

forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på

tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll

ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra

gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for

eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det

kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor

meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre

gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved

undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler

vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må

kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det

være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake

eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke

utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er

avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på

2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt

prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader

opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke

er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers

ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm.

Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs

arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses

som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom

når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Ralph Petros K Molvær

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi

har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike

finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe.

Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer

enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at

partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det

forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter

mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle

interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av

Kjerneinformasjon

eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org.nr. 984 607 865
Ansvarlig megler: Celine Tøen Olsen

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Provisjon kr 37 138,-
Tilrettelegging kr 10 000,-
Oppgjør kr 6900,-
Visninger kr 2950,-
Kredittkostnad kr 4500,-

Lånevilkår

Det er ikke noe lån i sameiet.

Dato salgsoppgave
27.3.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG

17 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rådmann Paulsens gate 46

Rådmann Paulsens gate 46

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtakelse den 10.10.23

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Molvær, Ralph Petros Kimani

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2023

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet dusjsett.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Alna Rør AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2023

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Eier av leilighet har montert lys på himling. Eier er faglært elektromontør med mer enn 3 års praksis. Det ble ikke boret mer enn 3cm i betong himling.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Eier av leilighet

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2Årstall

Side 2



2024

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Eier har montert levegg på balkong. Det er boret i puss på fasade. Det ble tettet med TEC 7 før plugger og skruer ble satt.

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Eier er faglært elektrimonør med mer enn 3 års praksis med fagbrev. Eier har montert lys og flyttet en panelovn.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Eier som er faglært elektrimonør

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

Side 3

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

46

RÅDMANN PAULSENS GATE 46

PROAKTIV.NO

47



Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 5

48

RÅDMANN PAULSENS GATE 46

Tilstandsrapport

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
 LØRENSKOG kommune
 gnr. 102, bnr. 463, snr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²

Befaringsdato: 20.03.2025 Rapportdato: 27.03.2025 Oppdragsnr.: 18476-25104 Referansenummer: CB1084
Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS Vår ref: Celine Tøen Olsen

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

PROAKTIV.NO

49

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341



Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 2 av 24

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



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
- tilleggbygg 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.

Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 3 av 24

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



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

Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 4 av 24

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 213 i sameiet.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet i blokk

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

Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 5 av 24

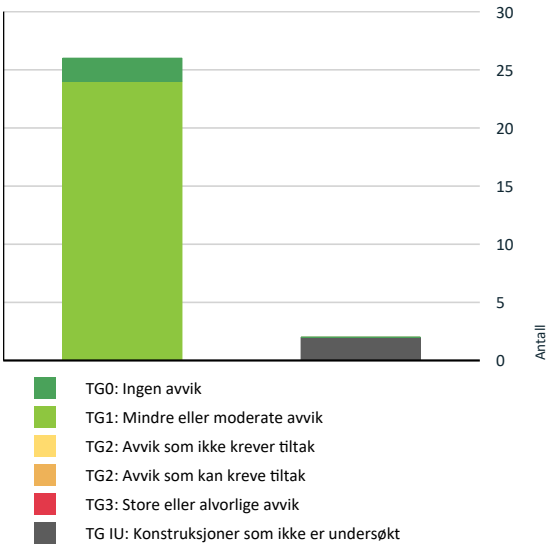
Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6 Etasje > Bad (Hoved) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 6 Etasje > Bad (soverom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Montert lys på himling og byttet dusjsett på begge bad samt flyttet på en panelovn. Ikke gjort noen inngripen i sikringsskapet. Eier av leilighet er faglært elektromontør med mer enn 3 års praksis med fagbrev.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:

Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:

Støpt betong/stål i bærende konstruksjoner. Yttervegger med teglstein.

Takkonstruksjon:

Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:

Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:

Det er heis i blokken.

Vinduer

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2022. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Normal funksjon på døren.

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 7,8 m².
Rekkverk i stålkonstruksjoner med stående spiler. Terrassebord på balkongen.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNSENDIG

Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,59 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen.
Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue/ kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

Garderobeskap

Garderobeløsning på begge soverom.

Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 8 av 24

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport

Normal funksjon på garderober.

Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD (HOVED)

Generell

Flislagt bad fra byggeår. Badet er en prefabrikkert våtroms modul.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

6 ETASJE > BAD (HOVED)

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

6 ETASJE > BAD (HOVED)

Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:

1. For dusjonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjonen.

Det er målt 20 mm fall fra sluk og til topp flis ved dør. Ifølge utbygger er membran brettet opp under terskel slik at dette er ivaretatt.

Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 9 av 24

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport



6 ETASJE > BAD (HOVED)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk i dusjen.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.



6 ETASJE > BAD (HOVED)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

6 ETASJE > BAD (HOVED)

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

6 ETASJE > BAD (HOVED)

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin, og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven.

6 ETASJE > BAD (SOVEROM)

Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 10 av 24

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport

Generell

Flislagt bad fra byggeår. Badet er en prefabrikkert våtromsmodul.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

6 ETASJE > BAD (SOVEROM)

TO 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.

Malte flater i tak.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

6 ETASJE > BAD (SOVEROM)

TO 1 Overflater Gulv

Flislagt bad med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:

1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det er målt 20 mm fall fra sluk og til topp flis ved dør. Ifølge utbygger er membran brettet opp under terskel slik at dette er ivaretatt.



6 ETASJE > BAD (SOVEROM)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk i dusjen.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 11 av 24

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport



6 ETASJE > BAD (SOVEROM)

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med vegg og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

6 ETASJE > BAD (SOVEROM)

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

6 ETASJE > BAD (SOVEROM)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin, og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven.

KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

SIGDAL kjøkkeninnredning, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, laminert benkeplate, lys under overskap, integrert kjøl/frys, kum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport



6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
Skjulte vannrør i underskap på kjøkken.

Bagge bad:
Skjulte vannrør på bad.

Rørstokk er plassert i fordelerskap på bad.
Fordelerskapet har avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran er lokalisert i felles skap i gangen.

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue og evt. kontor.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen. Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 14 av 24

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer. Montert lys på himling samt flyttet på en panelovn. Ikke gjort noen inngripen i sikringsskapet. Eier av leilighet er faglært elektromontør med mer enn 3 års praksis med fagbrev.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 15 av 24

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. 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.



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.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varsel-signalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres. Felles brannvarsling og sprinkleranlegg i blokken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat fra 2023.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Felles brannvarsling og sprinkleranlegg i blokken.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport



Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



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

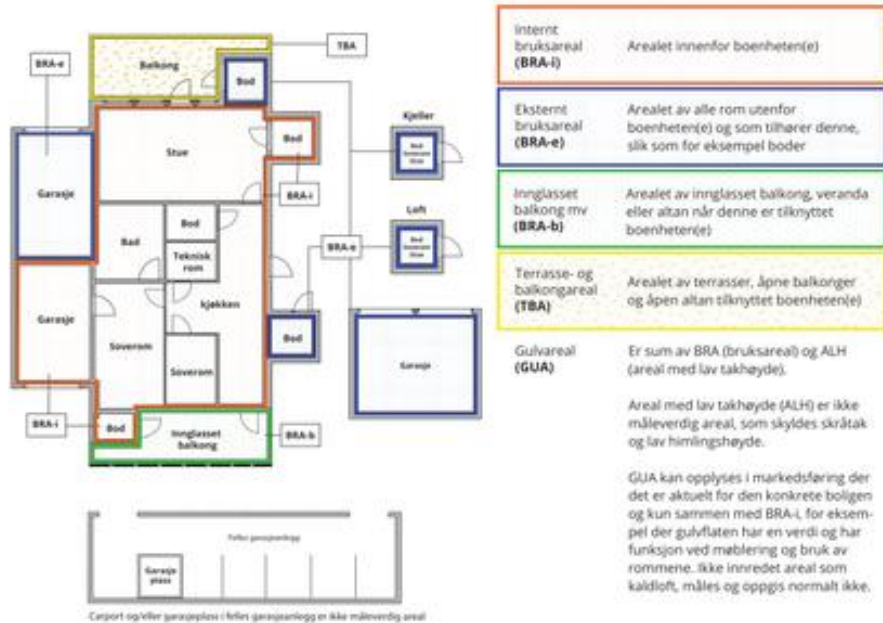
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndig 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?](#)

Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 18 av 24

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6 Etasje	72			72	8
Kjeller		5		5	
SUM	72	5			8
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 Etasje	Entré, Bad (Hoved), Bad (soverom), Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 19 av 24

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

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)
Leilighet i blokk	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
20.3.2025	Trond Bratvold		Takstingeniør				
	Ralph Petros Kimani Molvær		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	463		213	7675 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse							
Rådmann Paulsens gate 46							
Hjemmelshaver							
Molvær Ralph Petros Kimani							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Skårerbyen 2 sameie		75 / 15769		Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99		930783463	

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med attraktiv beliggenhet midt i sentrum av Lørenskog. Fra leiligheten har du umiddelbar nærhet til Lørenskog senter Triaden, samt kort vei til Metro kjøpesenter, koselige spisesteder og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med velstelte og sosiale fellesarealer.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 6. etg. bestående av entré, to bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukslitasje.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggeomaple.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2023	Elektronisk avlest på EDR.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



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 befaringsdagspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 463
3222 LØRENSKOG

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



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 fukttinnhold 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

Oppdragsnr.: 18476-25104

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 24 av 24

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 befarings tidspunktet 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/personvernerklaering/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/CB1084>

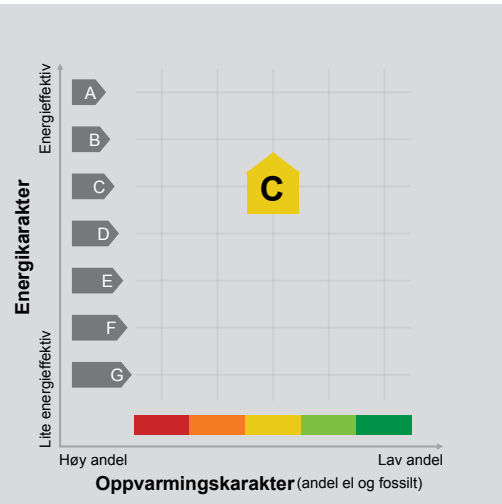
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



ENERGIATTEST

Adresse	Rådmann Paulsens gate 46
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	463
Seksjonsnummer	213
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300818310
Bruksenhetsnummer	H0606
Merkenummer	7956ad5b-4573-41d7-9b41-b31399c69685
Dato	07.11.2023
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

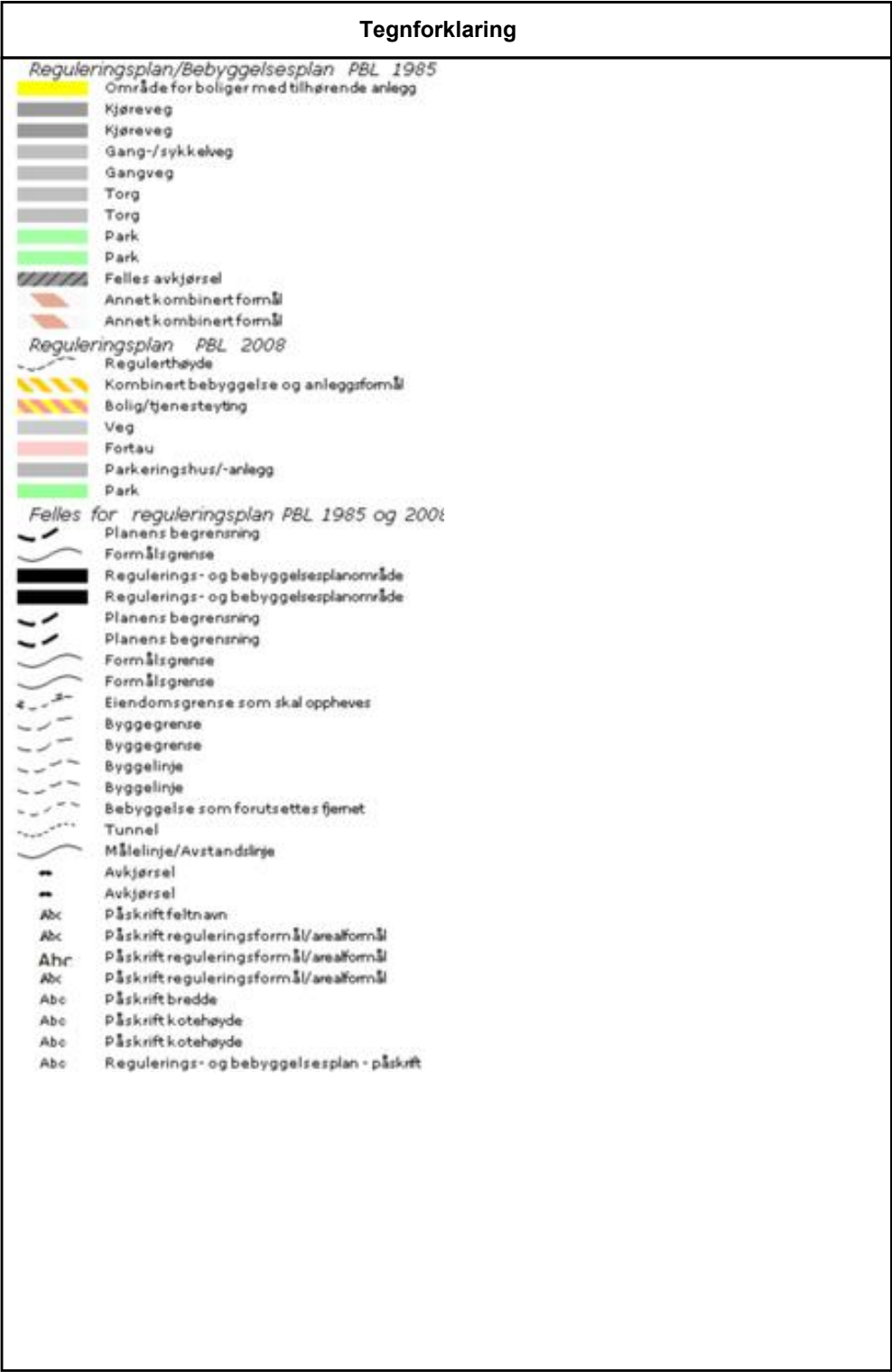
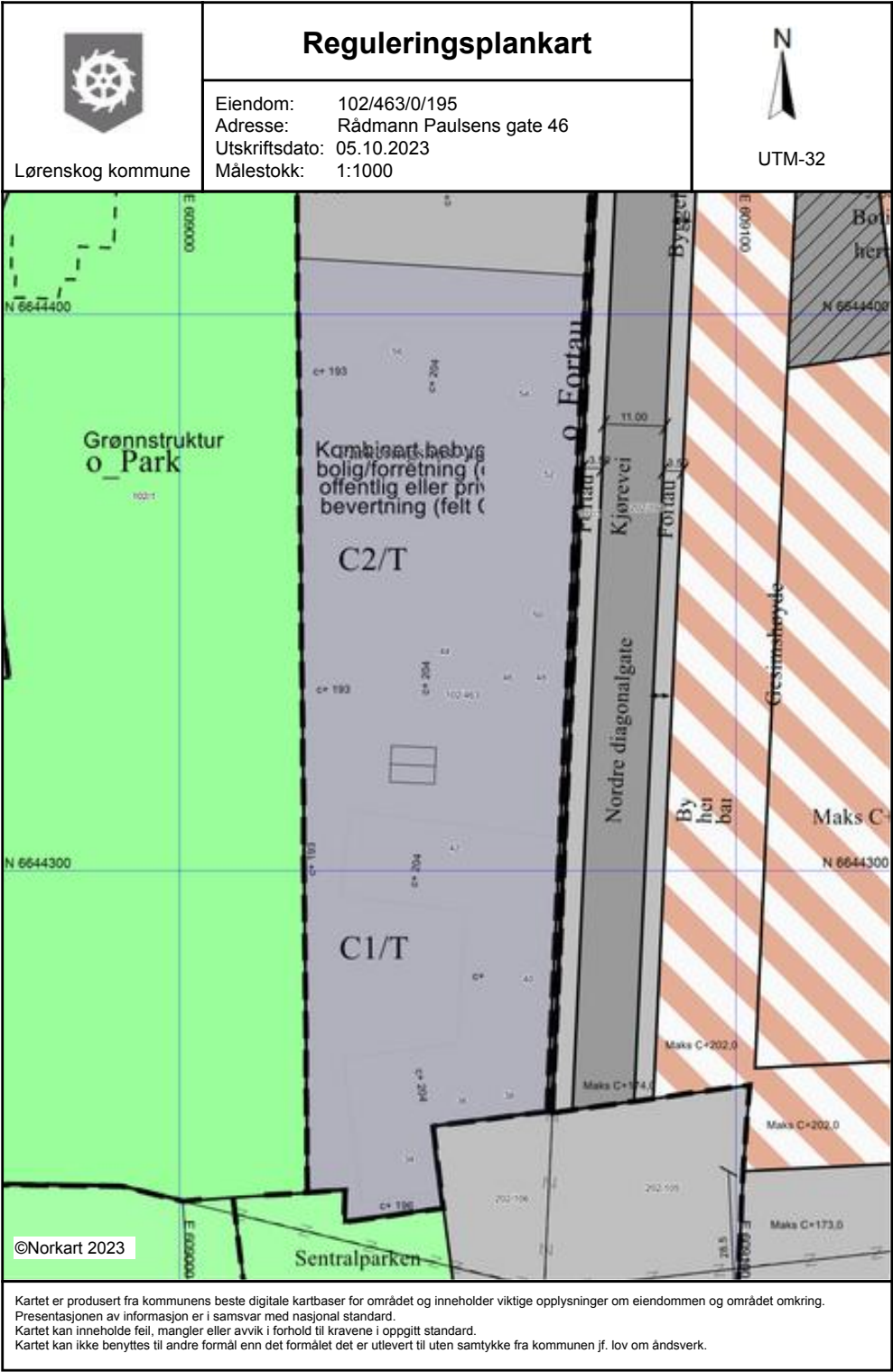
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](#).

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG. Gnr. 102, bnr. 463, snr. 213 i Skårerbyen 2 sameie, oppdragsnr.: 63250044
Megler: Truls Hauge, mobil: 93 06 48 20, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



proaktiv.no



Celine Tøen Olsen

Eiendomsmeglerfullmektig
95 23 44 47
celine.olsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no