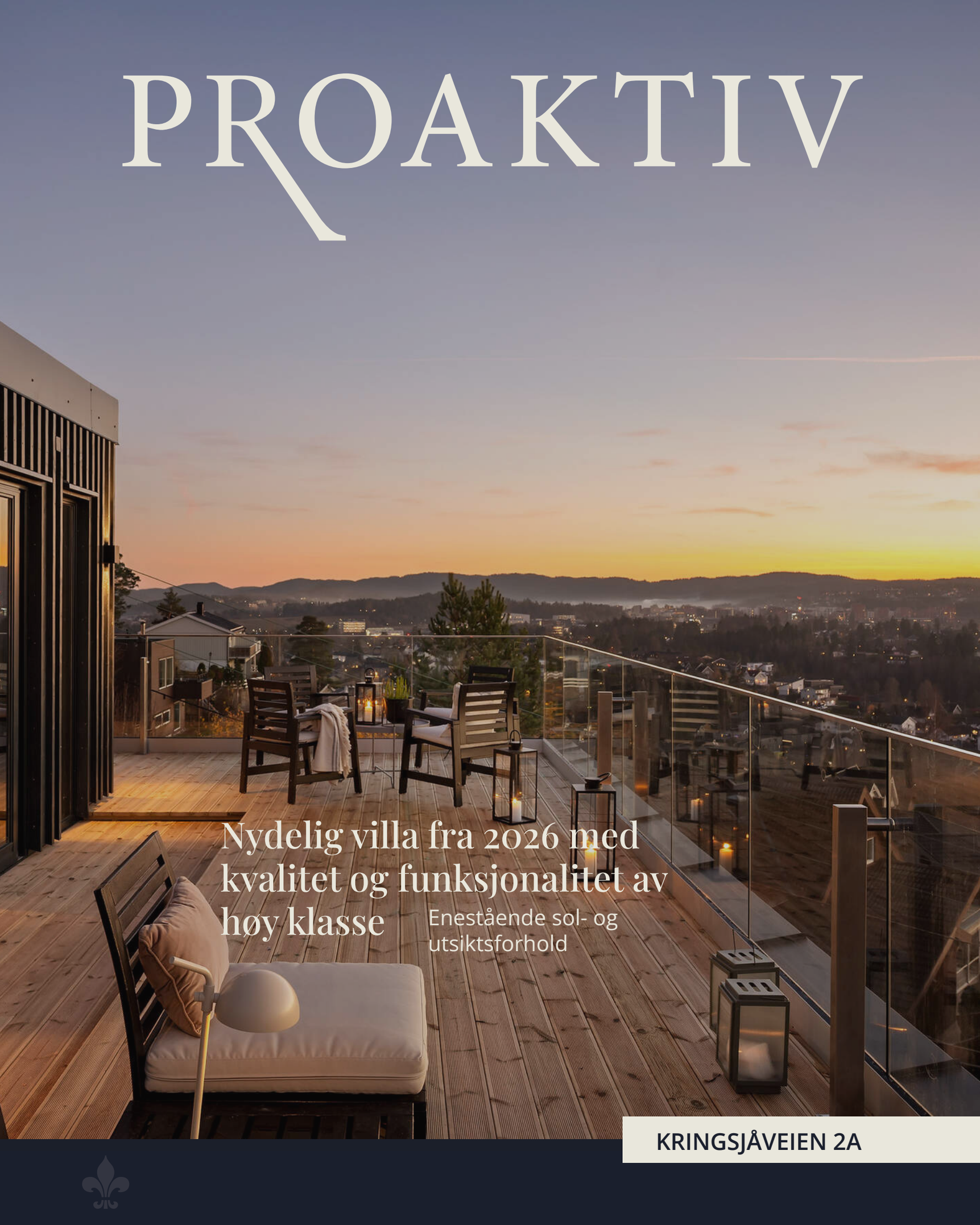
PROAKTIV



Nydelig villa fra 2026 med kvalitet og funksjonalitet av høy klasse

Enestående sol- og utsiktsforhold

KRINGSJÅVEIEN 2A



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Kringsjåveien 2A, 1463 FJELLHAMAR

Gnr./Bnr.: Gnr. 107, bnr. 2566, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 16.350.000,-

Omkostninger: 120.250,-

Totalpris: 16.470.250,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2026

Rom/soverom: 7/4

BRA: 309 m²

BRA-i: 305 m²

Garasje/Parkering: Boligen har en integrert dobbelgarasje på ca. 29,3 m². Adkomst til garasjen fra hallen i 1. etasje.

Øvrig parkering på egen gårdsplass. God plass til 3-4 biler.

Tomt: 599.7 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*!**Energimerke farge**!*!] B.

Kommunale avgifter: 27.000,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	8 Nærområdet	54 Informasjon om boligen
58 Plantegninger	64 Kjerneinformasjon	70 Vedlegg	98 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv vedTruls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre
meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av
jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike
stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode
råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og
han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriøsiteten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls
. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

"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."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

KRINGSJÅVEIEN 2A

Nydelig villa fra 2026 med kvalitet og funksjonalitet av høy klasse | Enestående sol- og utsiktsforhold | Bør sees!

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

På et naturlig høydedrag høyt over Lørenskog finner vi Villa Kringsjå - Nyoppført familievilla med enestående utsikt, fantastiske solforhold og ikke minst en kvalitet & standard fra øverste hylle. Innvendig kan familien boltre seg på hele 309 kvm fordelt over fire funksjonelle plan, alle med ekstra takhøyde, store vindusflater og gode romstørrelser.

Her får du hovedstue på 65 kvm med kvalitetskjøkken fra Rotpunkt og takhøyde på 265 cm, egen foreldreavdeling, to ekstra stuer, tre komplette bad i tillegg til gjestetoalett og vaskerom.

Videre er det utgang til uteplass i alle etasjer, 3 gode soverom, tre boder og integrert dobbelgarasje med direkte adkomst til huset.

Kort gangavstand til marka, togstasjoner, skoler/barnehager, SNØ og Wang. Veletablert og rolig område.

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

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

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet
Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog
Rådmann Paulsens gate 28
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.

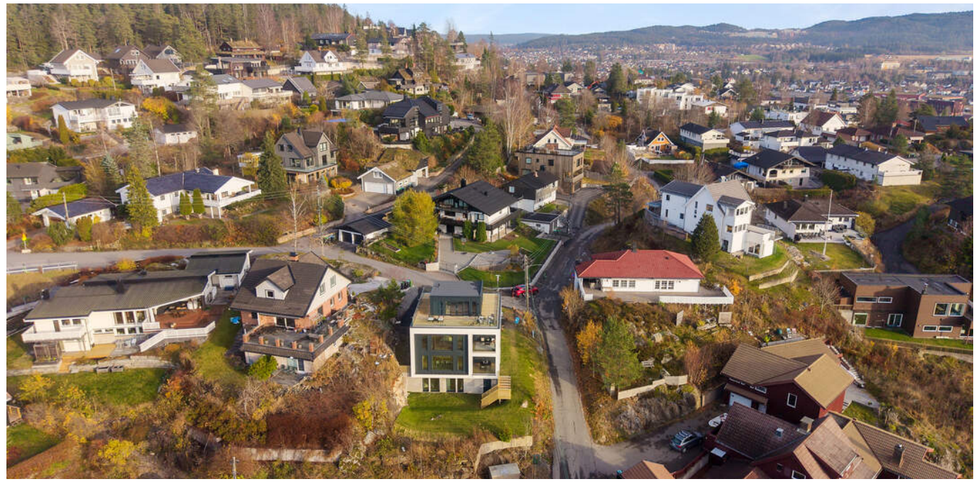
Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

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!



FJELLHAMAR

Kommune: *Lørenskog* / ***Område:*** *FJELLHAMAR | Villa Kringsjå*

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
Kringsjåveien 2A ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Området er preget av eneboliger, velstelte eiendommer og et hyggelig bomiljø. Her bor du i rolige og tilbaketrukne omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Med skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtransport og et rikt utvalg av fritids- og rekreasjonsmuligheter i nærheten, ligger forholdene godt til rette for en komfortabel og praktisk hverdag. Eiendommen har i tillegg svært gode sol- og utsiktsforhold, noe som gjør beliggenheten ekstra attraktiv.



OFFENTLIG TRANSPORT

Hanaborg Linje 316	7 min 0.6 km
Hanaborg stasjon Linje L1	10 min 0.9 km
Stovner Linje 4, 5	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	9 min
Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

VARER/TJENESTER

Metro Senter	6 min
Apotek 1 Fjellhamar	15 min

SPORT

Roald Amundsensvei 22 - balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Luhr skole Aktivitetshall, fotball	6 min 0.5 km
EVO SNØ	14 min
Sportytude Lørenskog Snø	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog kommune Steinerud barn...	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Skoler og barnehager
For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærområdet. Luhr barneskole ligger kun ca. 6 minutters gange fra boligen, mens Nye Fjellhamar skole ligger ca. 16 minutter unna. For ungdomsskoleelever finnes blant annet Fjellsrud skole og Wang Ung Romerike, som begge ligger innenfor kort avstand. Det er også gode muligheter for videregående opplæring ved blant annet Lørenskog videregående skole og Mailand videregående skole.

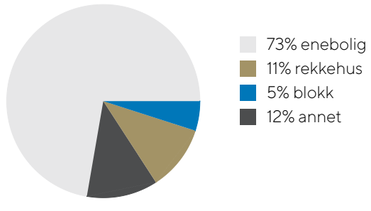
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Det er flere barnehager i gangavstand fra eiendommen. Margaretalia barnehage ligger ca. 4 minutters gange unna, mens både Framtia og Steinerud barnehager ligger ca. 7 minutter fra boligen.

Turmuligheter og fritidsaktiviteter
Lørenskog har et variert tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter for både barn og voksne. I umiddelbar nærhet til boligen ligger en balløkke i Roald Amundsens vei, og ved Luhr skole finnes aktivitetshall og fotballmuligheter.
En av områdets populære attraksjoner er SNØ ved Lørenskog stasjonsby. Dette er en innendørs helårsarena for skiaktiviteter, hvor både nybegynnere og erfarne skiløpere kan benytte seg av alpinbakker, langrennsløyper og terrengpark. Anlegget har også sportsbutikker, treningsmuligheter og serveringssteder.

For den som liker å være ute i naturen, byr nærområdet på flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Langvannet er et populært utfartssted med tursti langs vannet og flere badeplasser. Området egner seg godt for både gåturer og andre utendørsaktiviteter.
Litt lenger unna ligger Losby, som er et kjent utfartsområde i Lørenskog. Her finnes et omfattende nettverk av turstier og

BOLIGMASSE





skiløyper, samt Losby besøksgård og Losby Golfklubb. Besøksgården er et hyggelig turmål for barnefamilier, med mulighet til å oppleve ulike gårdsdyr. Golfanlegget på Losby har både 9- og 18-hullsbane, driving range og treningsområder.
Kommunen har også flere idrettsanlegg, blant annet svømmehall og tennisbaner ved Kjenn, ishall i nærheten av Metro, samt ulike fotballbaner og flerbrukshaller.

Handel og servicetilbud
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby eller Coop Mega på Fjellhamar. På Fjellhamar finnes også andre lokale servicetilbud.
For et større utvalg av butikker og tjenester ligger Metro kjøpesenter i Lørenskog sentrum, ca. 6 minutters kjøring fra boligen. Senteret har et bredt utvalg av butikker, spisesteder og ulike servicetilbud. I tilknytning til senteret ligger Lørenskog Hus, kommunens kulturhus med blant annet kino, bibliotek, musikk- og kulturskole og tilbud for ungdom.

SKOLER

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	16 min 1.4 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	6 min 2.9 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	13 min 1.1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	16 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	4 min 2.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	6 min 3.2 km

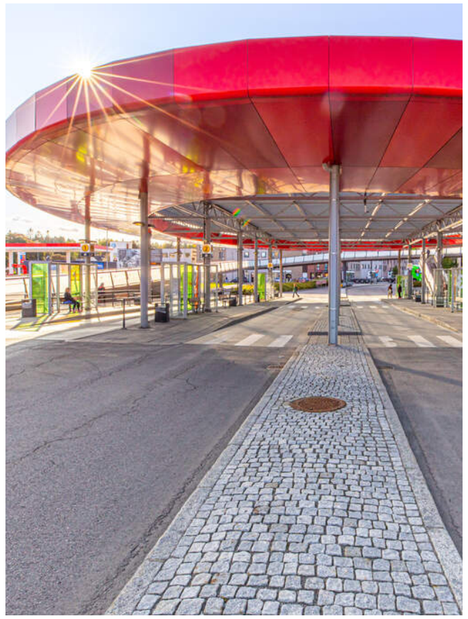
BARNEHAGER

Margaretalia barnehage (1-5 år) 46 barn	4 min 0.4 km
Framtia barnehage (1-5 år) 101 barn	7 min 0.6 km
Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	7 min 0.6 km

Triaden kjøpesenter er et annet populært handelstilbud i kommunen. Senteret har gjennomgått en omfattende utbygging og modernisering, og byr på et variert utvalg av butikker, restauranter, kafeer og aktivitetstilbud. Strømmen Storsenter ligger også innenfor kort kjøreavstand og gir ytterligere shoppingmuligheter.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har gode kollektivforbindelser. Det er planlagt et nytt busstopp ca 300m unna i krysset Ødegårdsvei/Åsveien. Nærmeste bussholdeplass idag er Hanaborg, ca. 7 minutters gange fra boligen, med busslinje 316. Hanaborg stasjon ligger ca. 10 minutters gange unna og betjenes av lokaltog linje L1. Toget gir gode forbindelser mot blant annet Lillestrøm og Oslo, noe som gjør beliggenheten praktisk for pendlere.

Med bil er det enkel adkomst til både Lørenskog sentrum, Strømmen, Lillestrøm og Oslo via det omkringliggende veinettet.



Kringsjåveien 2A har dermed en beliggenhet som kombinerer et etablert boligmiljø med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, handel og et godt utvalg av aktiviteter og rekreasjonsmuligheter.
Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger og annen småhusbebyggelse i et etablert boligområde på Fjellhamar.

Adkomst
Det er kjøreadkomst både gjennom Lørenskog Stasjonsby/ Ødegårds vei og via Jutulstigen og/eller Roald Amundsens vei. Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



VELKOMMEN INN

































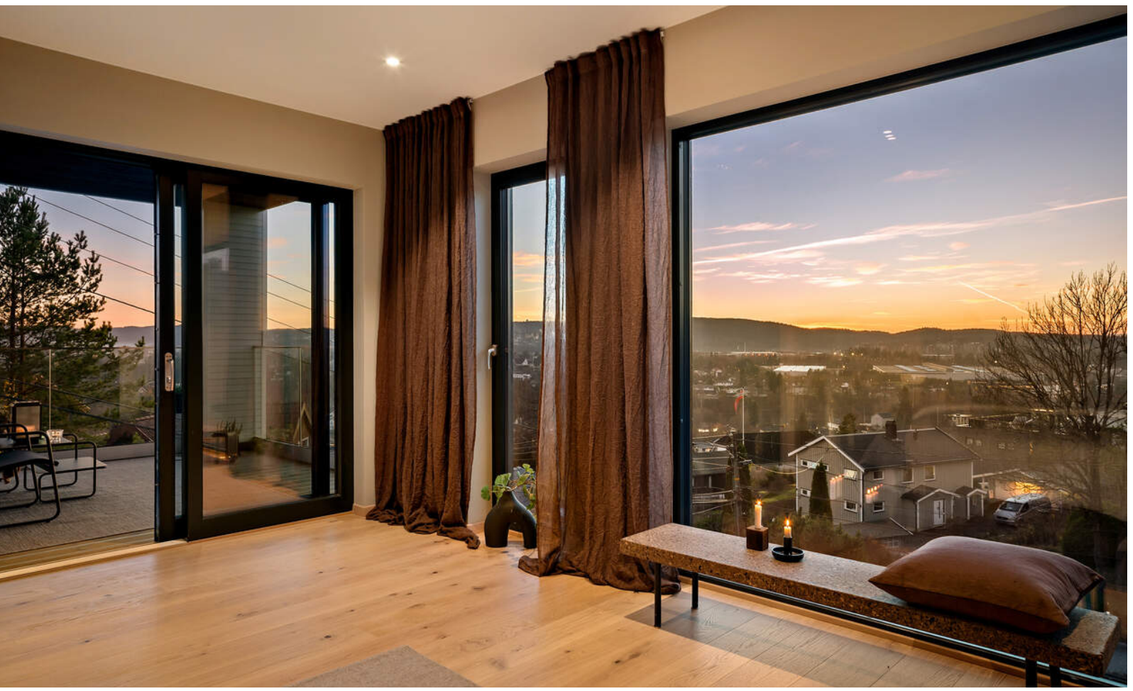














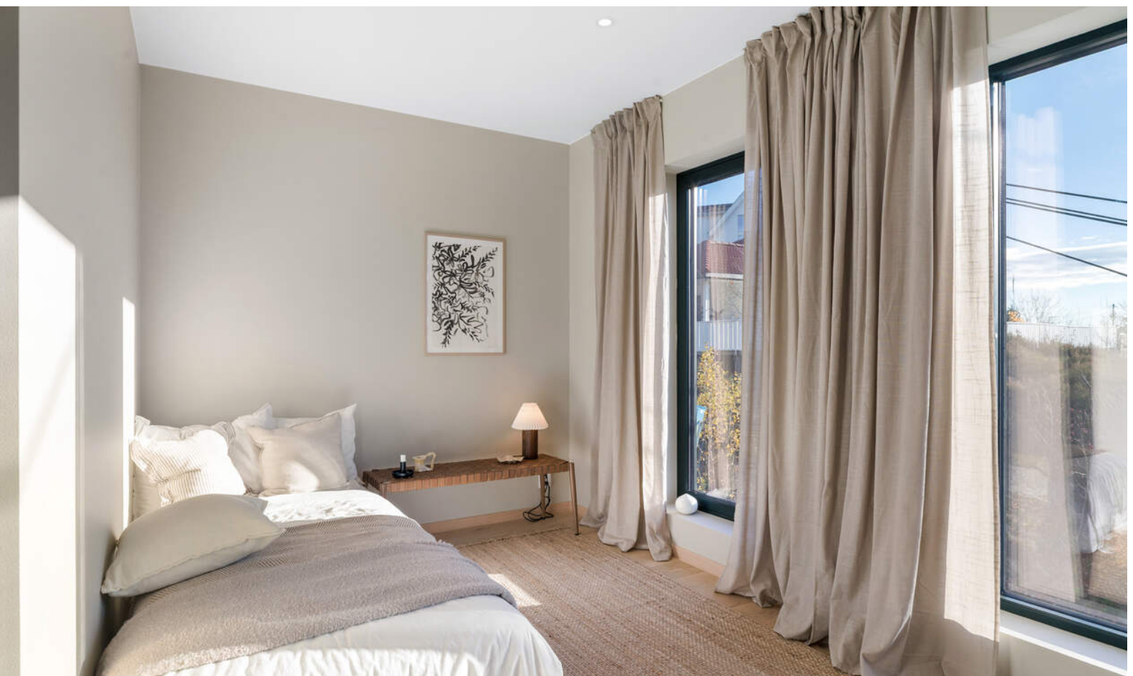




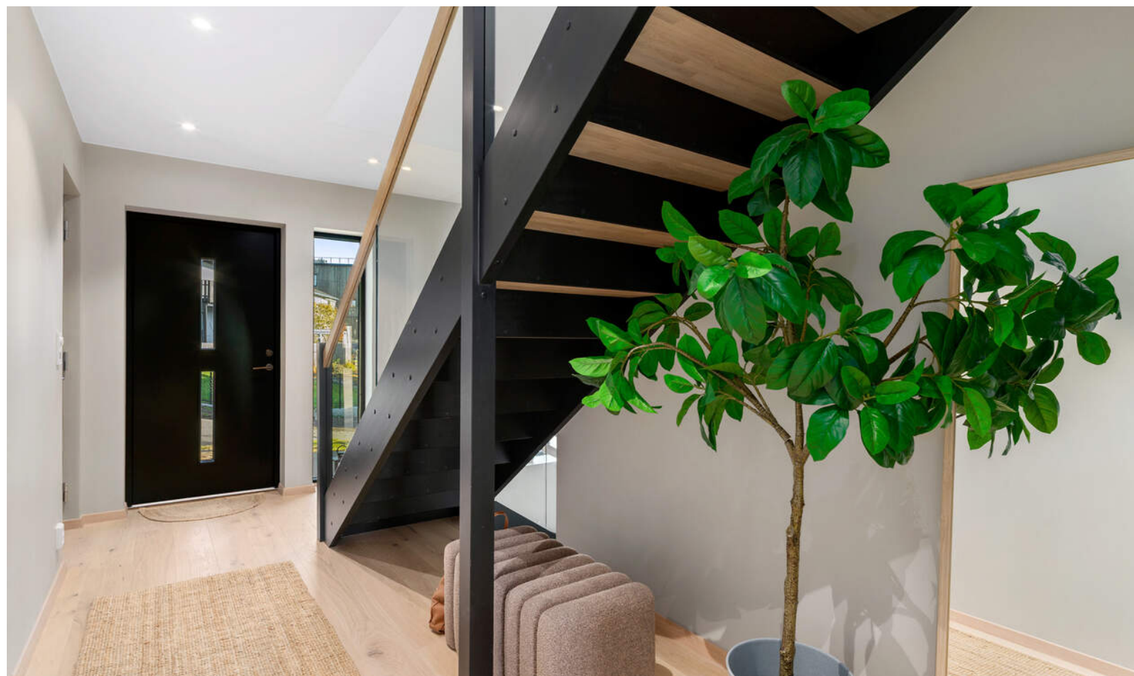


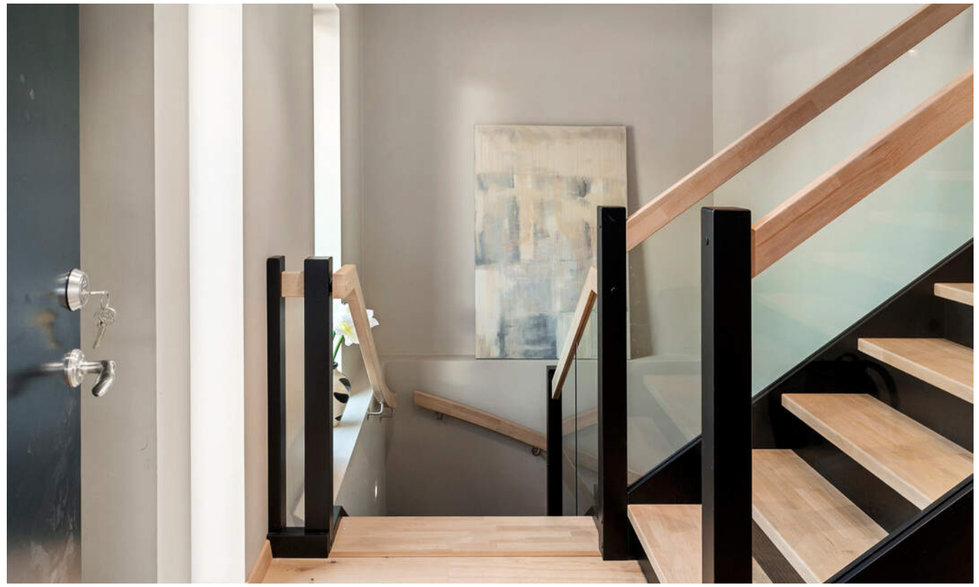








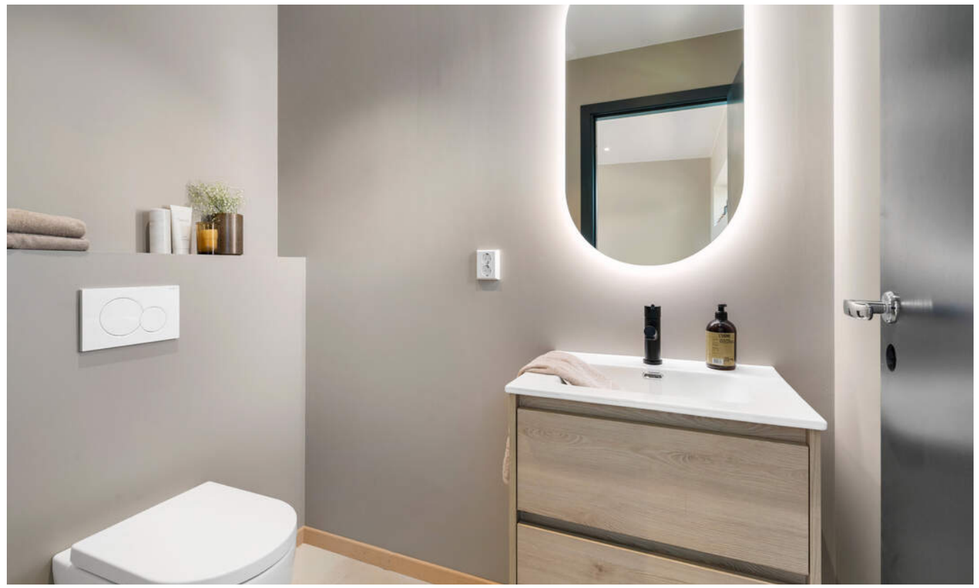














































PRAKTISK INFORMASJON

Innhold
Underetasje: Gang m/trapp, bod/teknisk rom, bad/wc, vaskerom, bod, 2 soverom
Hovedetasje: Hall m/trapp, bad/wc, matbod, kjøkken, stue
1.Etasje: Entré, hall m/trapp, 2 soverom, bad/wc
2.Etasje: Hall m/trapp, hagestue, toalettrom, bod

Terrasse i hovedetasje og 1. etasje, samt takterrasse.

Integrert garasje med adkomst fra 1. etasje.

Areal
Bruksareal:
-2. etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

Underetasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm

1. etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm

2. etasje
BRA-i: 23 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 27 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 10 kvm

1. etasje: 10 kvm

2. etasje: 81 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Gjennomgang av hver etasje:

HOVEDETASJE
Stue/ spisestue
Boligen har en flott og romslig stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Takhøyden er på luftige 265 cm som i kombinasjon med store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og flott utsyn mot omgivelsene. Stuen har god plass til både sofagruppe, møblement og en stor spisestue. 1-stavs eikeparkett fra Boen med underliggende varme, moderne fargepalett og utstrakt bruk av downlightsbelysning. En stilren gasspeis er synlig fra både sofasonen, kjøkkenet og spisestuen.

Fra oppholdsrommet er det utgang til en overbygget terrasse på ca. 9,5 m². Terrassen har glassrekkverk og plass til utemøbler. Herfra er det utsyn over nærområdet og hagen.

Kjøkken
Moderne og stilrent kjøkken fra Rotpunkt med innredning i lyse, slette fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med nedfelt platetopp, integrert ventilator og sitteplasser. Langs veggen er det innredning med oppvaskkum, integrerte stekeovner, oppvaskmaskin, kjøleskap og meget god oppbevaringsplasser i skuffer og skap. Den åpne løsningen mot stue og spiseplass skaper god sammenheng mellom rommene.
Fra kjøkkenet er det direkte inngang til egen matbod/grovkjøkken med plass til f.eks fryser, ekstra skap m.m.

Bad
Pent og moderne bad med 60x60 fliser på gulv og i dusjsonen, kombinert med malte veggflater. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer, rundt speil med integrert belysning, toalett og dusjnisje med glassvegger.

1.ETASJE
Entré og hall med trapp
Boligen har et pent og innbydende inngangsparti med adkomst til en romslig hall. Her er det lyse flater og downlights i himlingen. Stilren trapp med sorte detaljer, trinn og håndløper i eik og glassrekkverk.

Soverom
Boligens 1. etasje har to lyse soverom. Begge rommene har gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og øvrig møblering, og har direkte adkomst til eget bad og en overbygget terrasse på ca. 9,8 m². Store vindusflater med nydelig utsikt. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad
Bad med moderne innredning og gjennomført materialvalg. Badet har store fliser på gulv og i dusjsonen, kombinert med malte veggflater. Innredningen består av en bred, vegghengt servantinnredning med doble servanter, skuffer og stort speil med integrert belysning. Videre har badet vegghengt toalett og stor dusjnisje med glassvegger, takdusj og håndusj.

2.ETASJE
Hagestue
I toppetasjen finner du en lys og innbydende hagestue med store glassflater som slipper inn rikelig med dagslys og fremhever den flotte utsikten. Rommet har god plass til sofagruppe og fungerer som en ekstra oppholdsstue. Etasjen har et toalettrom med vegghengt toalett, servant med skuffeinnredning i lyst treverk og rundt speil med integrert belysning. Fra hagestuen er det utgang til en magisk takterrasse.

Det er klargjort for vann og avløp i bakveggen dersom man ønsker å montere kjøkkeninnredning i hagestuen.

Takterrasse
Et av boligens store høydepunkter er den flotte takterrassen med vidstrakt panoramautsikt over nærområdet og landskapet omkring. Terrassen strekker seg rundt hele hagestuen og sikrer sol fra tidlig morgen til solen går ned i nordvest. Terrassen har tredekke og glassrekkverk som ivaretar utsikten, samt god plass til både spisegruppe, loungemøbler og solsenger. Praktisk bod på ca. 3,7 m².

UNDERETASJE
Stue
Underetasjen har en romslig stue med god plass til sofagruppe og møblement. For familier med barn får du her en veldig fin oppholdssone både i hverdagen og når barna har besøk.

Soverom
Etasjen har to soverom, begge på ca. 12,6 m². Begge rommene har plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblement. Åpningsbart vindu som gir enkel adkomst til hagen på begge rom.

Bad
Underetasjen har et moderne bad med flislagt gulv og fliser i dusjsonen. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, takdusj, vegghengt toalett og servant med skuffeinnredning i treutførelse. Et rundt speil med integrert belysning.

Vaskerom
Etasjen har et praktisk vaskerom. Rommet har flislagt gulv, utslagsvask med benkeplate og rikelig med skap- og skuffeplass. Det er avsatt plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Boder og teknisk rom
Underetasjen har gode oppbevaringsmuligheter med en bod på ca. 5,3 m² og et kombinert bod-/teknisk rom. Fra boden som ligger i forlengelsen av vaskerommet er det direkte utgang til hagen.

Oppvarming
Det leveres elektrisk gulvvarme i alle rom eks bod og garasje.
Gasspeis i hovedstuen.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Info strømforbruk
Huset er helt nytt og strømforbruk avhenger helt av antall personer i husholdningen og ønsket innetemperatur.
Det estimeres et sted mellom 20 000 - 30 000 kwh/år

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Parkering
Boligen har en integrert dobbelgarasje på ca. 29,3 m².
Adkomst til garasjen fra hallen i 1. etasje.

Øvrig parkering på egen gårdsplass. God plass til 3-4 biler.

BYGGEMÅTE

Generelt om boligen:
Utvendig passivmurvegg, de 2 nederste etg med unntak av fasadevegg i stue med vinduer:
148mm bindingsverk m/isolasjon invendig
70mm eps isolasjon
120mm sprøytebetong
50mm xps isolasjon

Plate på mark:
300x300mm ringmur.
300mm eps isolasjon i såle.
Radonsperre + radonbrønn.
80mm betongdekke.

Bindingsverkvegger over grunn:
200mm bindingsverk
Isover kl 35 isolasjon 200mm
50mm bindingsverk
Isover kl 35 isolasjon 50mm

Vinduer 3 lags Nordan
Balkongdører 3 lags Nordan

Kjøkken:
Rotpunkt innredning med kompositt benkeplater.
2stk pyrolyse ovner, integrert kjøleskap, induksjonstopp med nedfelt ventilator med avtrekk til yttervegg. Oppvaskmaskin
Krom servantbatteri, underlimt vask.
Integrert led-belysning i kjøkkeninnredning

Bad:
Vegghengte toaletter fra Geberit og porselen med softlock fra Aida Vikingbad
Møbler fra Viking bad modell Salgar Noja Natural Oak

Ahlsell Collection sorte blandebatterier og rainshower.
Dusjdører rett sort fra Vikingbad.
Fliser 60x60 Artic ice grey
Vegger malt i 12180 Present
NCS 3304-Y32R

Vaskerom:
Innredning Ikea m/laminat benkeplate,
Fliser Miramar Greige 60x60
Vegger malt i 12180 Present
NCS 3304-Y32R

Øvrige overflater;
Boen Eik 1 stav Live Pure
Eike lister langs gulv.
Vegger malt i 12075 Soothing Beige
NCS 2305-Y22R

Elektrisk:
Plejd smarthus styring i hele huset som styrer varme og lys.
Utstrakt bruk av downlights m/dimmer.
Utebelysning ved inngangsdør og på takterrasse. På balkongene er det downlightsbelysning
Klargjort med koblingsbokser for strøm for tilkobling av screens utvendig.
Klargjort for montering av ringeklokke
Det er lagt 2x trekkerør med kabel fra garasje til sikringsskap for montering av elbil-lader.
El. garasjeport

Oppvarming:
Gasspeis i hovedstuen av merke Trimline 2050 levert av Megavarme as. Utvendig skap med plass til 2 gassflasker.
Gasspeis styres med fjernkontroll.
Elektriske varmekabler i alle rom eks dobbelgarasje og boder.
Varme og lys styres via Plejd
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

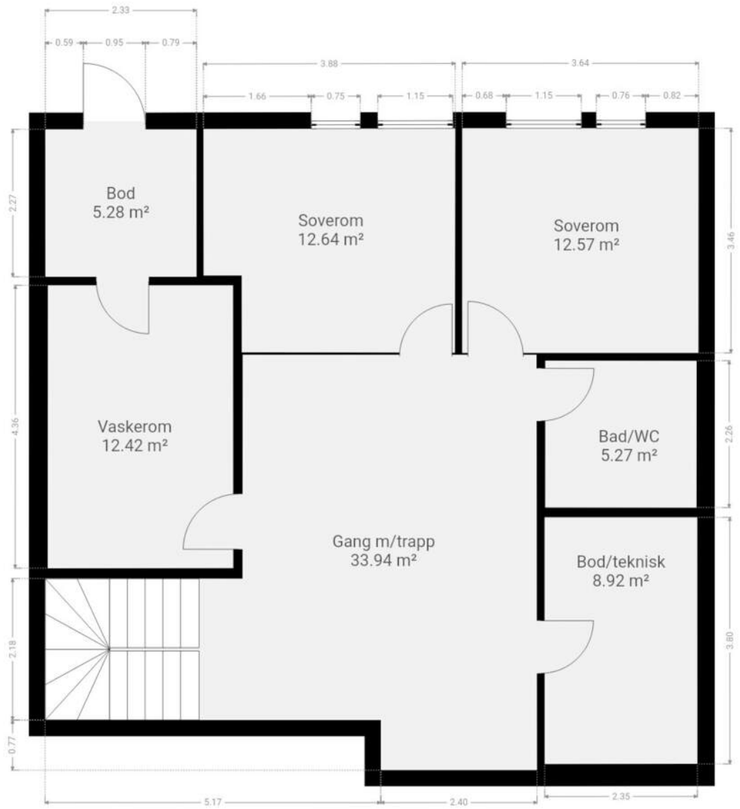
VVS:
3 stk utekraner med v/k vann.
300l varmtvanns tank.
Klargjort med vann/avløp i bakvegg til kjøkken i hagestuen.

Følgende skal utføres senest før overtagelse:
- Montere diverse lister
- Montere sikring under trapp 1.etasje
- Montere glass i trapp på vei opp mot hagestuen

Notater

PLANTEGNINGER

Underetasje



Hovedetasje

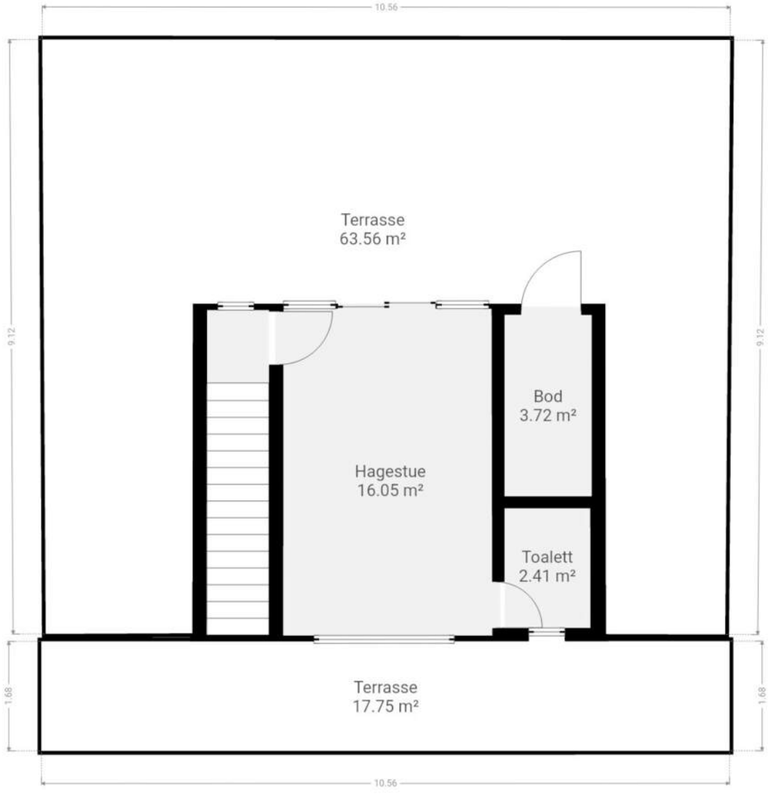


1.etg



PLANTEGNINGER

2.etg



Notater

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
599,70 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en pent opparbeidet, skrånende tomt med grønne plenarealer. Tomten er ferdig opparbeidet med ferdigplen slik at kjøper enkelt kan legge til ønsket beplantning, markterrasse og gjerde etter eget ønske. Fra underetasjen er det direkte utgang til hagen, mens en utvendig trapp gir adkomst mellom hagen og boligens øvrige uteområder. Hagen ligger på nedsiden av boligen og gir plass til både lek og utendørsaktiviteter.

Boligen har flotte uteplasser fordelt over tre nivåer, med terrasse i hovedetasjen, 1. etasjen og en stor takterrasse i 2. etasje. Terrassene gir gode muligheter for å innrede ulike sitte- og spiseplasser. Takterrassen har glassrekkverk, god plass til utemøbler og en vidstrakt utsikt over nærområdet og det omkringliggende landskapet.

Ved inngangspartiet er det asfaltert gårdsplass med adkomst til integrert garasje.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Inkl. vann/avløp, renovasjon, vannmåler m.m.
Merk at dette er et estimat da kommunale avgifter ikke er fastsatt av kommunen p.t.

Kommunale avgifter
27.000,- for 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt pt. er beregnet ut fra at eiendommen var en ubebygd tomt. Sats pt på bolig er 1 promille. Den er foreslått økt til 1,9 promille for 2027.
Eiendomsskatt
12.579,- for 2026

Formuesverdi primær
2.800.000,- for 2024

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

Info formuesverdi
Merk at det kun foreligger formuesverdi på eiendommen som tomt. Kjøper må forvente at formuesverdi vil være vesentlig høyere når faktisk markedsverdi blir registrert.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er sendt inn søknad om ferdigattest til kommunen 04.11.26. Søknaden er per dags dato ikke ferdigbehandlet. Ferdigattest er forventet å foreligge innen 3-5 uker, dog senest ved overtagelse. For at kjøper skal kunne overta og ta i bruk boligen, må det minimum foreligge midlertidig brukstillatelse.

Tegninger som er sendt inn ved søknad om Ferdigattest samsvarer med hvordan huset fremstår idag.

Arealmåling: Det er oppmålt tre terrasser, herunder én takterrasse. Samtlige terrasser var uten monterte rekkverk på måletidspunktet, og arealene er derfor målt ut fra terrassenes ytre avgrensninger(parapet).
Ved montering av rekkverk skal terrassearealet måles til innsiden av rekkverket. Det tas derfor forbehold om at oppgitte arealer kan avvike fra faktisk målbart terrassareal etter ferdigstillelse.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

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

3222/107/2566:
06.10.1988 - Dokumentnr: 10573 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:992

12.08.1996 - Dokumentnr: 11615 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:225
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Annen veigrunn iht. reguleringsplan. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger ingen kjente utviklingsplaner i området foruten lavblokker i regi av Selvaag v/ Puddertoppen samt etablering av bussholdeplass/snuplass i krysset Ødegårds vei/ Åsveien. Planene påvirker ikke eiendommen mht utsikt, sol m.m.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Huset er oppført med Radonsperre + radonbrønn.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Boligen er godkjent med én boenhet og det er ikke lagt tilrette for hybel/utleie.

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
16 350 000,00 (Prisantydning)

———————————————
16 350 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
100 000,00 (Dokumentavgift (av tomteverdi kr 4 000 000,-))
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
101 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
120 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
16 451 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
16 470 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Boligen er i sin helhet nyoppført og ikke tatt i bruk. Dokumentavgift er derfor beregnet ut fra tomteverdien.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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.

Lovanvendelse
Boligen er nyoppført i sin helhet og ikke tatt i bruk.
Utførende entreprenør er SKADO MEDIS. Ansvarlig søker er Norsk Byggservice as
Det er iht kontrakt mellom selger og SKADO MEDIS gitt 5 års garanti på arbeider.
Det vil bli utarbeidet FDV på huset.
Det vil bli avholdt 1-års befaring mellom Skado Medis og kjøper.
Hjemmeside: https://www.skadomedis.no/no

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det ikke er avholdt Tilstandsrapport. Det foreligger arealoppmåling fra Takstmann som er vedlagt salgsoppgaven.

Boligens selges av privatpersoner og det er derfor ikke pliktig å stille garanti til kjøper. Kjøper overtar rettigheter iht reklamasjon og garanti fra Skado Medis.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 – 16 jf. bustadoppføringslova § 37. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, fra entreprenør/byggeleder, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

Boligen er i sin helhet nyoppført og ikke tatt i bruk. Ved nye boliger kan det oppstå enkelte sprekker i overganger/skjøter o.l
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Dag Otterstad
Merete Otterstad

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 124 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke STOR kr 32 800, Oppgjørshonorar kr 6 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 000
Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 6 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 187 340
Sum utlegg og andre utgifter kr. 6 845
Totalt kostnadsoverslag kr. 194 185
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
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.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Diverse
Selger har selv ikke bebodd eiendommen. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Dato salgsoppgave
6.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

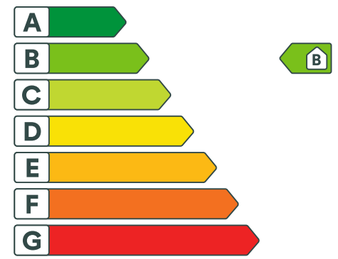
-Edmund Burke

enova

Energiattest

B

Adresse **Kringsjåveien 2A, 1463 FJELLHAMAR**	
Dato for energimerking **07.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-381141**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301502046**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **2566**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **309,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **279,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **95,87**

Arealmålingsrapport

Enebolig
Kringsjåveien 2 A, 1463 FJELLHAMAR
LØRENSKOG kommune
gnr. 107, bnr. 2566



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20000-1974 **Eiendomsverdi ref nr:** EF5382

Autorisert foretak: Verdico AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kato Malvik

Gyldig rapport
26.10.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk takst medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687

Kringsjåveien 2 A, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2566
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar

Kringsjåveien 2 A, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2566
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

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

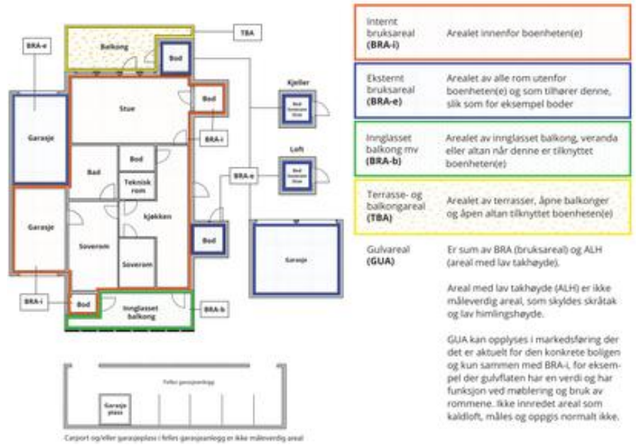
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kringsjåveien 2 A, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2566
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	94			94	10
Underetasje 1	91			91	10
Underetasje 2	97			97	
2.Etasje	23	4		27	81
SUM	**305**	**4**			**101**
SUM BRA	**309**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad/wc, garasje		
Underetasje 1	Hall m/trapp, bad/wc, matbod, kjøkken, stue		
Underetasje 2	Gang m/trapp, bod/teknisk rom, bad/wc, vaskerom, bod, soverom, soverom 2		
2.Etasje	Hall m/trapp, hagestue, toalettrom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger:
Det foreligger reviderte plantegninger som i hovedsak samsvarer med dagens planløsning og rombruk.

Det er registrert avvik ved takterrassen, hvor dagens situasjon er vesentlig større enn det som fremgår av tegningene. For øvrig er det ikke registrert vesentlige avvik i rominndeling eller rombruk.

Arealmåling:
Det er oppmålt tre terrasser, herunder én takterrasse. Samtlige terrasser var uten monterte rekkverk på måletidspunktet, og arealene er derfor målt ut fra terrassenes ytre avgrensninger(parapet).

Ved montering av rekkverk skal terrassearealet måles til innsiden av rekkverket. Det tas derfor forbehold om at oppgitte arealer kan avvike fra faktisk målbart terrassareal etter ferdigstillelse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Vedlegg

Kringsjåveien 2 A, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2566
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
26.10.2026	09:00:00	10:30:00	Kato Malvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	2566		600 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Kringsjåveien 2 A

Hjemmelshaver
Dag Otterstad, Merete Otterstad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	29.07.2024	Plan, snitt, fasader	Gjennomgått	11	Nei

Kringsjåveien 2 A, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2566
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter 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.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Vedlegg

Kringsjåveien 2 A, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2566
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

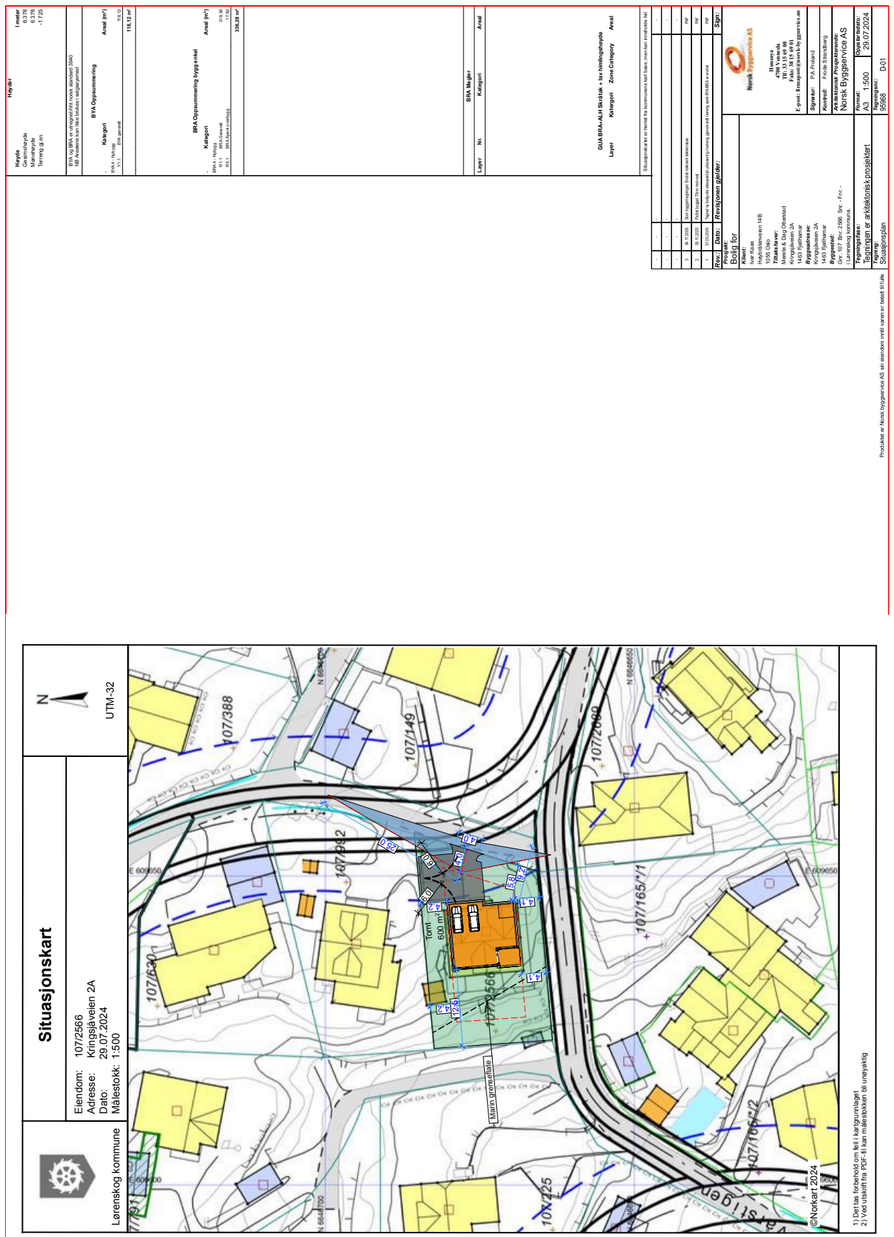
Reklamasjonsnemda for takstmenn

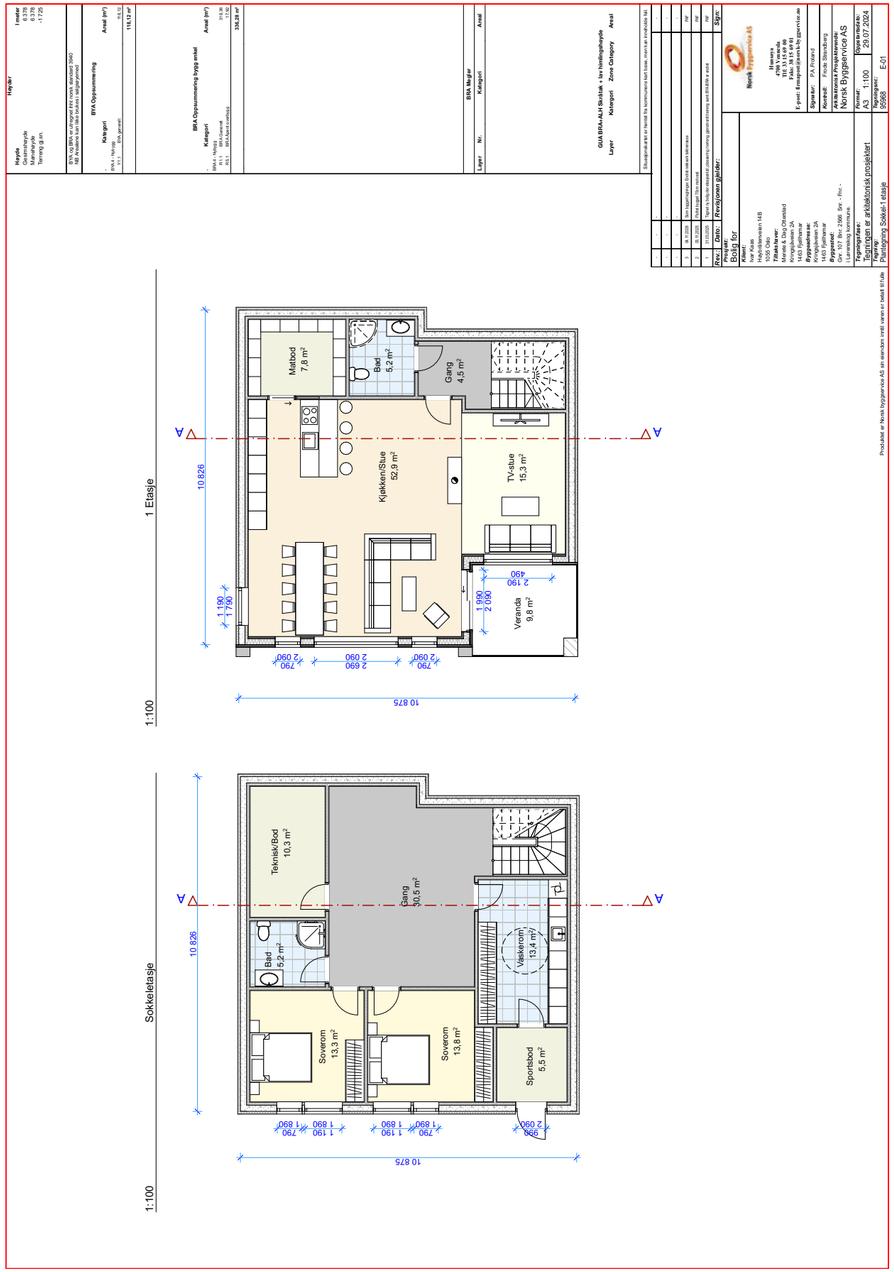
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

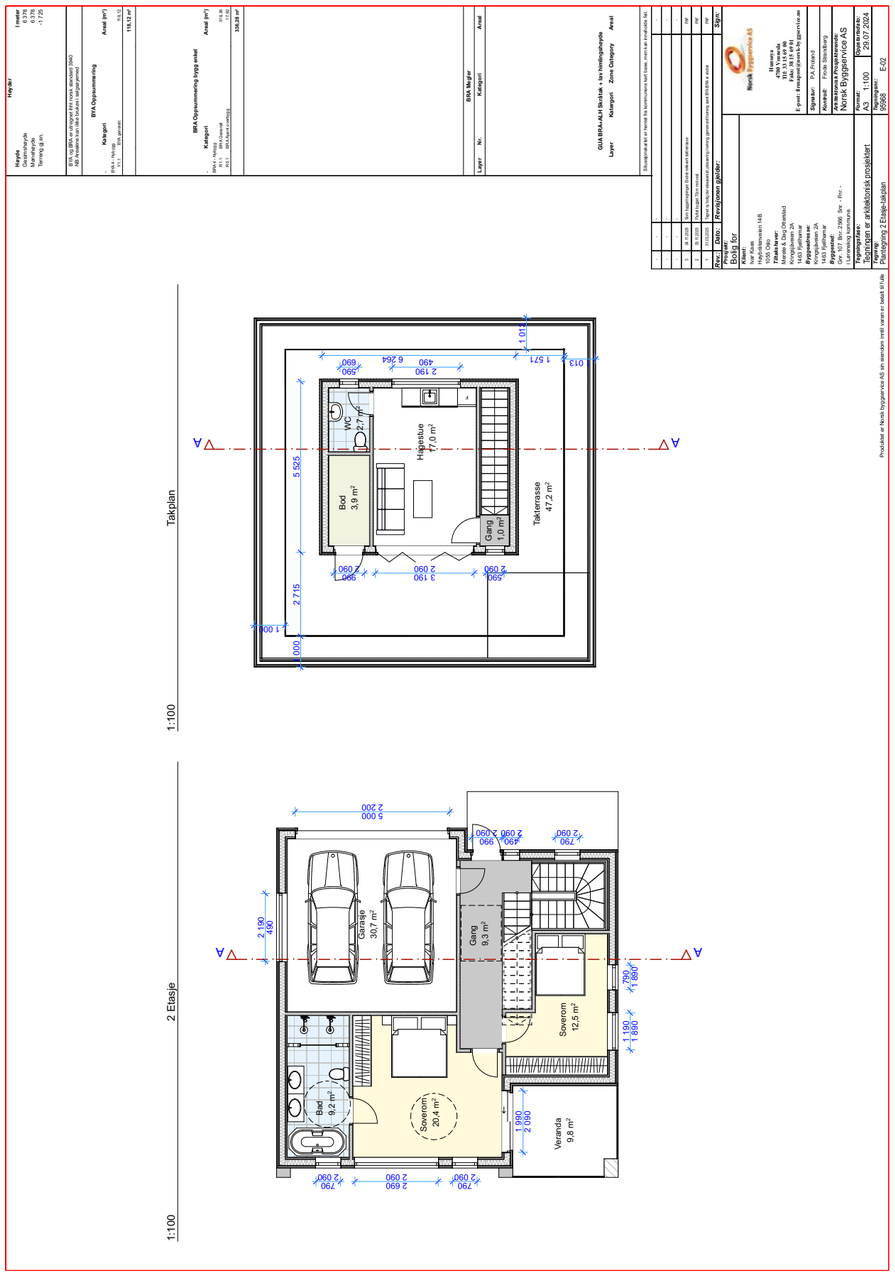
Egne forutsetninger

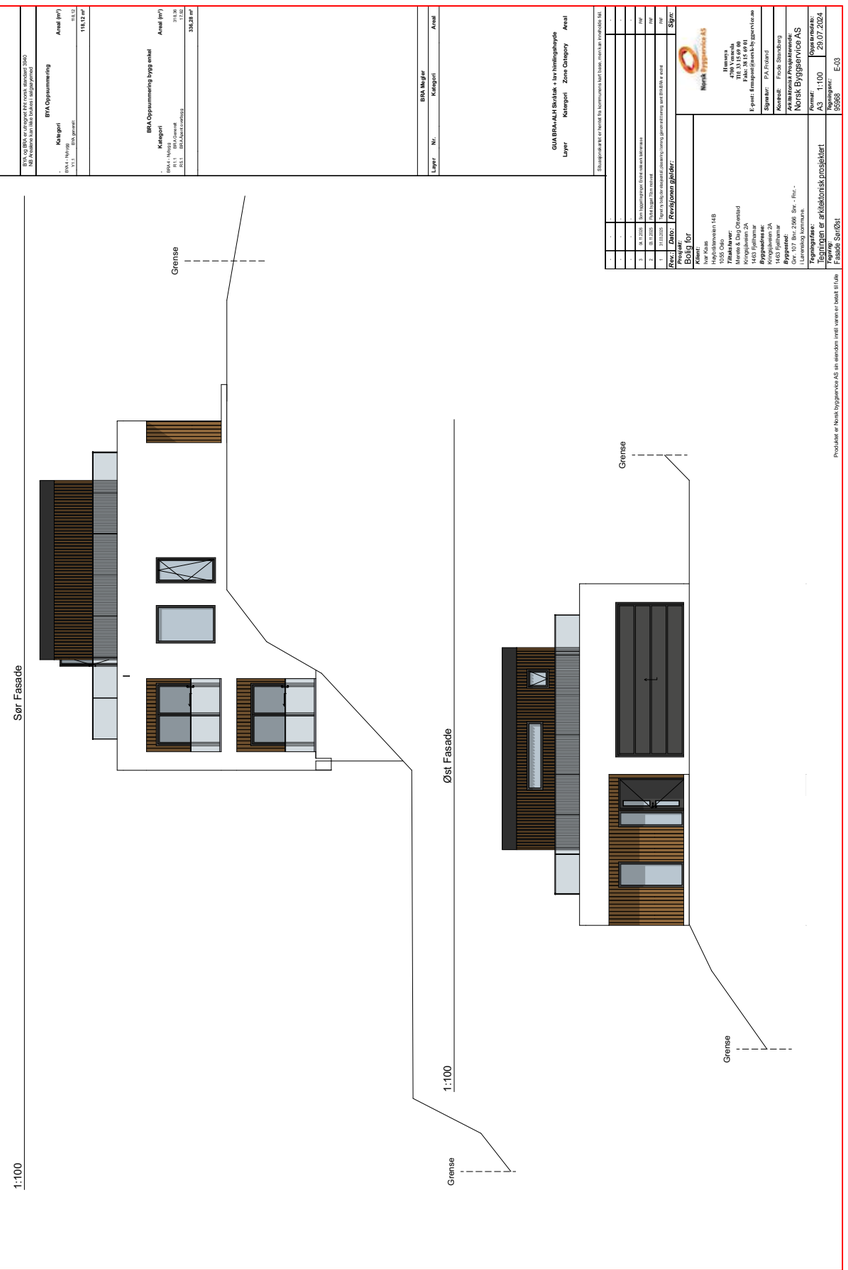
Takstmann er rekvirert for å måle arealer på enebolig i Lørenskog kommune. Det er ikke lagt vekt på andre forhold en arealmålingen. Rommene var uinredde på befaringsdagen og rommens bruk er avgjørende for min vurdering. Der det hersker tvil om rommets tiltenkte funksjon er tegninger lagt til grunn for vurderingen.

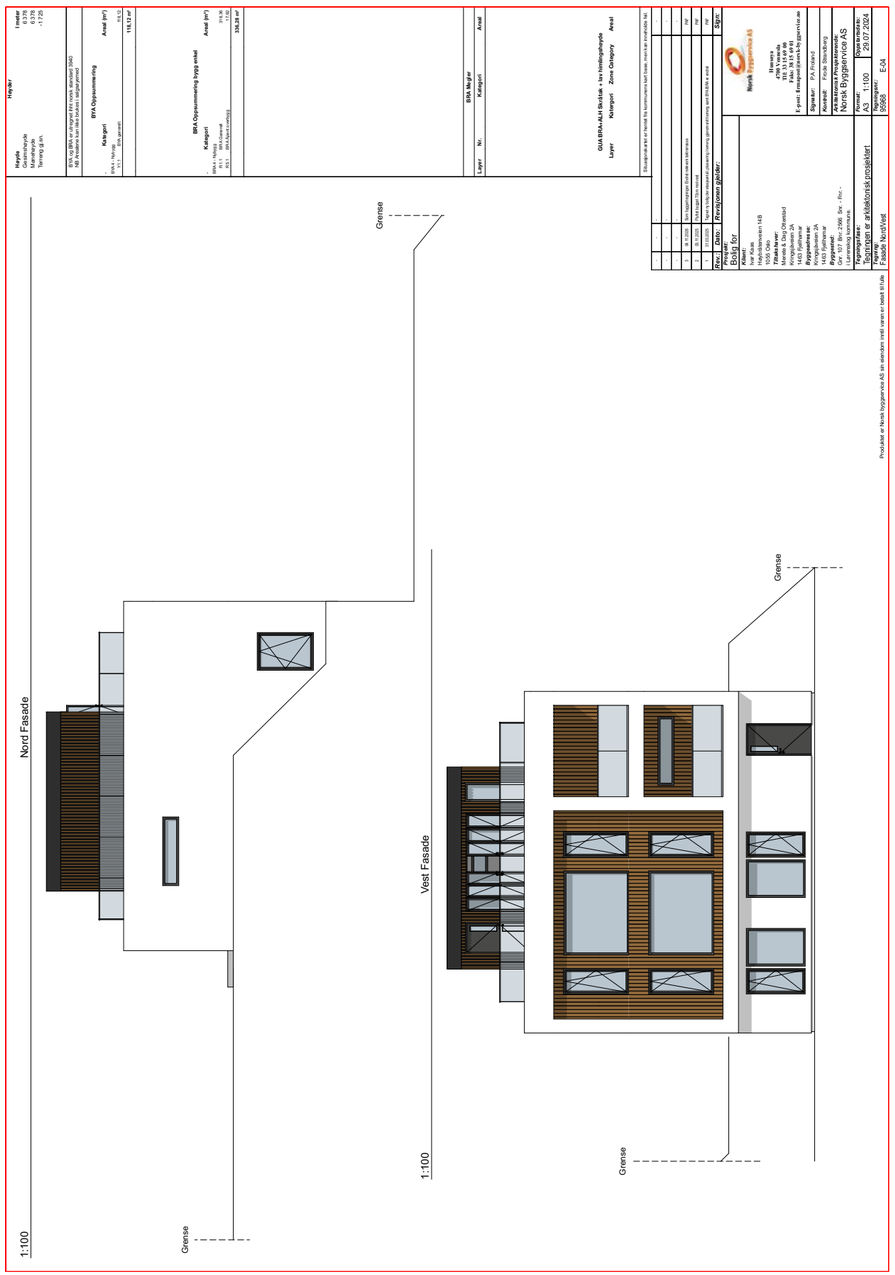
Plantegninger er utarbeidet og disse viser rommene og netto areal på disse. Om man summerer arealene på tegninger vil det bli avvik opp mot areal i rapporten. Det er alltid arealene i rapporten som er de man forholder seg til.


Situasjonskart
Eiendom: 107/2566
Adresse: Kringsjåveien 2A
Dato: 29.07.2024
Målestokk: 1:500
Lørenskog kommune
UTM-32
Tomt 600 m²
Marin grenseltate
107/388
107/149
107/2566
107/165/1
107/225
©Norkart 2024
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli uneyaktig

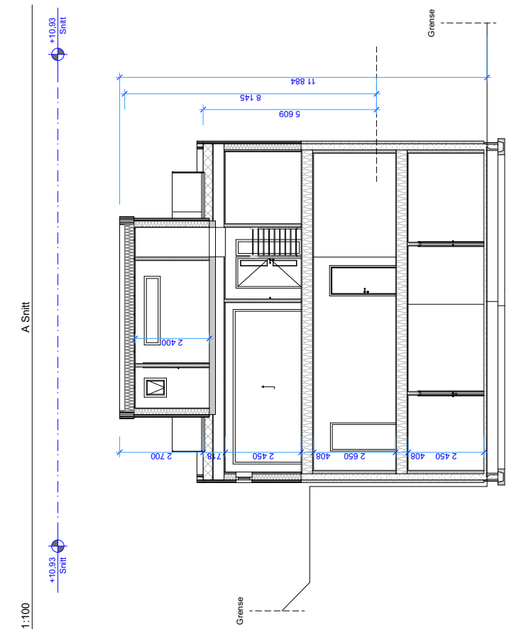

1 Etasje
1:100
Matbod 7,8 m²
Bad 5,2 m²
Gang 4,5 m²
Kjøkken/Stue 52,9 m²
TV-stue 15,3 m²
Veranda 9,8 m²
10 826
10 875
Sokkeletasje
1:100
Teknisk/Bod 10,3 m²
Gang 30,5 m²
Bad 5,2 m²
Vaskerom 13,4 m²
Soverom 13,3 m²
Soverom 13,8 m²
Sportsbod 5,5 m²
10 826
10 875


Takplan
1:100
Bod
3,9 m²
Hagestue
17,0 m²
Takterrasse
47,2 m²
Gang
1,0 m²
WC
2,7 m²
2 Etasje
1:100
Garasje
30,7 m²
Gang
9,3 m²
Soverom
12,5 m²
Bad
9,2 m²
Soverom
20,4 m²
Veranda
9,8 m²


Sør Fasade
1:100
Grense
Øst Fasade
1:100
Grense
Grense
Grense


Grense
Nord Fasade
1:100
Grense
Vest Fasade
1:100
Grense
Grense

Vedlegg


+10.93
Snitt
Grense
11 884
8 145
5 609
2 400
2 700
178
2 450
408
2 650
408
2 450
A Snitt
1:100
+10.93
Snitt
Grense

BRA Oppsummering bygg			
Kat.		Etasje	Areal (m²)
BRA = Nybygg			
R1.1	BRA Generell	Takrom	29.92
R1.1	BRA Generell	2 Etasje	54.36
R1.1	BRA Generell	1 Etasje	101.90
R1.1	BRA Generell	2 Mesanetje	97.26
R1.1	BRA Generell	1 Etasje	34.34
R5.1	BRA Kjent overbygg	1 Etasje	6.90
			324.28 m²

Hovjle		i meter
Gesimshøyde		6.375
Mønehøyde		7.725
Tomtas.kote		1.725

BYA og BRA er utregnet ihht norsk standard 3940
Alt måltall kan ikke brukes i salgsprospekt

BYA Oppsummering

Kategori	Areal (m²)
BYA1 - Nybygg	113.12
BYA1 - Nybygg	**113.12 m²**

BRA Nøgler	
Layer: No.	Areal
Kategori	

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.
1		-	-
2		-	-
3	ø.11.23	Ny bygningsmyn. krav endret dokument	mr
4	ø.12.23	Mål lagt inn manuelt	mr
5	21.02.24	Tegn.nr byttet ut/endret pga kommunens gjennomføring av nabovarsle	mr

Prosjekt:
Bolig for

Adresse:
Ivar Kloas
Kringsjåveien 148
1055 Oslo

Tiltakshaver:
Mathias Kringsjåveien 2A
1410 Kolbotn

Byggested nr:
Kringsjåveien 2A
1410 Kolbotn

Byggested nr:
1403 Ytterkvarn

Byggested:
Gnr: 74 / Bnr: 2399 , Snr: - , Rkr: -
Lunnemoka kommune

Tegningens navn:
Tegninger er arkitektonisk prosjektert

Tegning:
Arkitektur

Ansvarlig:
Norsk Bygg

Hamera
4765 Vennesla
911 54 449 MVA
E-post: Emil@norskbygg.no

Signatur: PA Finland

Kontroll: Frode Stenkløvg

AKkitektnr/e Prosjekterende:
Norsk Bygg

Format: A3 **Målestokk:** 50 **Dato:** 29.07.2024

Tegningsnr: 10006 **Rev:** J01

Enhet	Kat.	BRA Oppsummering enheter	Etasje	Areal (m²)
BRA				
	R1.1	BRA Generell	Takrom	29.92
	R1.1	BRA Generell	2 Etasje	54.36
	R1.1	BRA Generell	1 Etasje	101.90
	R1.1	BRA Generell	2 Mesanetje	97.26
	R1.1	BRA Generell	1 Etasje	34.34
	R5.1	BRA Kjent overbygg	1 Etasje	6.90
				324.28 m²



Produsert av Norsk Arkitektur AS sin standard tegnemaskinvare og programvare



Høyder	I meter
Gesimshøyde	6.375
Mønehøyde	7.725
Takvinkel grader	1.725

BYA og BRA er utregnet fra tomtens kart (mer nøyaktig enn 3d)
Alt endelig kan ikke avklares i salgsprosjekt

BYA Oppsummering	
Kategori	Areal (m²)
PARK - Parkering	15.0
111 - Bolig (enebolig)	114.1 m²

BRA Oppsummering bygg enkel	
Kategori	Areal (m²)
-	
BRA - Bruksareal	
111 - Bolig (enebolig)	314.36
131 - Bod (kjeller/enebolig)	14.02
	328.38 m²

BRA Høyder	
Kategori	Areal

GUA BRA-ALT Bruksareal - iht Innleggshøyde

Layer	Kolmgrd	Sone Ortogony	Areal

Bruksareal areal er beregnet fra kommunens kart (mer nøyaktig enn 3d)

Nr.	Dato	Revisjon/endringer	Sign.
1			-
2			mr
3	8.5.2025	Bruksareal/plan, fasade-endringer	mr
4	8.5.2025	Adkomst fire mener	mr
5	23.6.2025	Tegn iht fire-etasjerst planskisse/ny gjennomføring sjekk fasade e vare	mr

Prosjekt:
Bolig for

Norsk Bygggarantifond AS

Adresse:
Ivar Kloas
Vitaminveien 148
1055 Oslo

Tiltakshaver:
Ivar Kloas Eiendomsfond
Kringsjåveien 2A
1410 Kirkebygda

Byggeadresse:
Kringsjåveien 2A
1410 Kirkebygda

Gnr: 2 Bnr: 399 Snr: - Rkr: -
Eiendom:
Lunenskog kommune

Tegningsinnhold:
Tegninger er arkitektonisk prosjektert

Kontakt: Frode Stenbekeg
PA: Pro/aktiv

Arkitektonisk Prosjekteservice
Norsk Byggsertivrvice AS

Format: Målestokk: Dato:
A3 46 29.07.2024

Tegningsnr: Revisjon:
1000 -101

Tegning: 1

Produsert av Norsk byggservice AS iht standard i samfunnet. Kontakt oss for mer informasjon.



Høyder	I meter
Gesimshøyde	6.375
Mønehøyde	7.725
Takvinkel grader	1.725

BYA og BRA er utregnet fra tomtens kart (mer nøyaktig enn 3d)
Alt endelig kan ikke avklares i salgsprosjekt

BYA Oppsummering	
Kategori	Areal (m²)
PARK - Parkering	15.0
111 - Bolig (enebolig)	114.1 m²

BRA Oppsummering bygg enkel	
Kategori	Areal (m²)
-	
BRA - Bruksareal	
111 - Bolig (enebolig)	314.36
131 - Bod (kjeller/enebolig)	14.02
	328.38 m²

BRA Høyder	
Kategori	Areal

GUA BRA-ALT Bruksareal - iht Innleggshøyde

Layer	Kolmgrd	Sone Ortogony	Areal

Bruksareal areal er beregnet fra kommunens kart (mer nøyaktig enn 3d)

Nr.	Dato	Revisjon/endringer	Sign.
1			-
2			mr
3	8.5.2025	Bruksareal/plan, fasade-endringer	mr
4	8.5.2025	Adkomst fire mener	mr
5	23.6.2025	Tegn iht fire-etasjerst planskisse/ny gjennomføring sjekk fasade e vare	mr

Prosjekt:
Bolig for

Norsk Bygggarantifond AS

Adresse:
Ivar Kloas
Vitaminveien 148
1055 Oslo

Tiltakshaver:
Ivar Kloas Eiendomsfond
Kringsjåveien 2A
1410 Kirkebygda

Byggeadresse:
Kringsjåveien 2A
1410 Kirkebygda

Gnr: 2 Bnr: 399 Snr: - Rkr: -
Eiendom:
Lunenskog kommune

Tegningsinnhold:
Tegninger er arkitektonisk prosjektert

Kontakt: Frode Stenbekeg
PA: Pro/aktiv

Arkitektonisk Prosjekteservice
Norsk Byggsertivrvice AS

Format: Målestokk: Dato:
A3 46 29.07.2024

Tegningsnr: Revisjon:
1000 -104

Tegning: 1

Produsert av Norsk byggservice AS iht standard i samfunnet. Kontakt oss for mer informasjon.



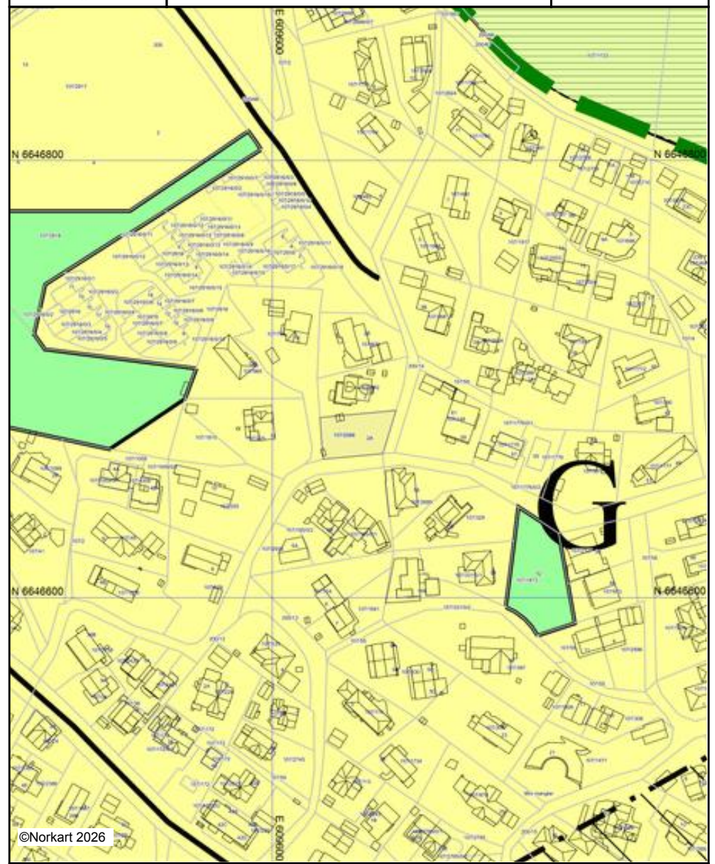
Kommuneplankart

Lørenskog kommune

Eiendom: 107/2566
Adresse: Kringsjåveien 2A
Utskriftsdato: 20.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

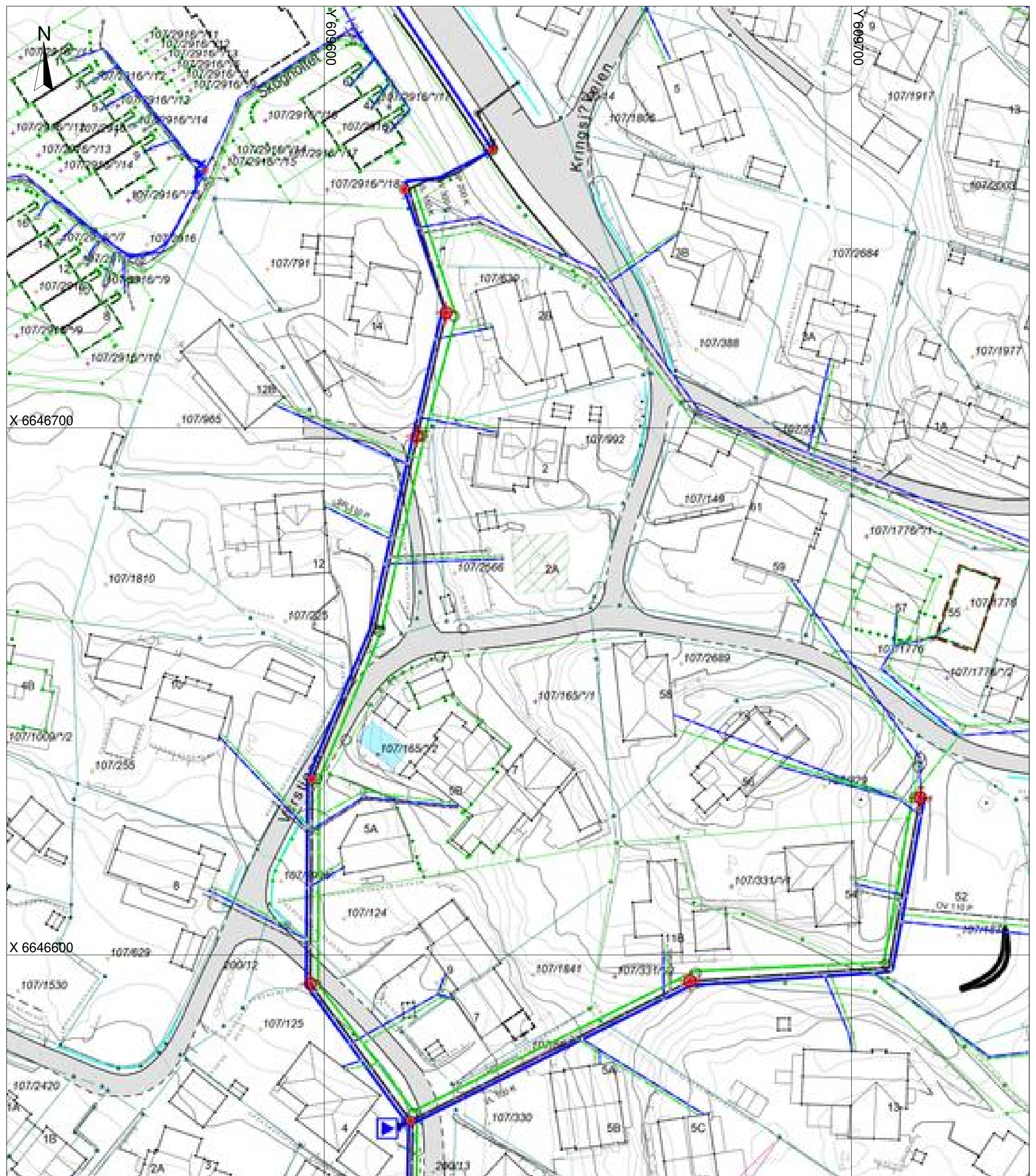
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **2566** Adresse: **Kringsjåveien 2A**

Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

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



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

Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 1996/11615/8** Side 1 av 1
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 12:05

TINGLYST 12 AUG 1996 NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT DAGBOKNR. 11615

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. ..107.... br.nr. 225-........ avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. ...107... br.nr. ..225.... gir herved eierne av gr.nr. ....107.... br.nr. ..2566 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. .....107... br.nr. ..225....s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

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

Undertegnede som .... gir eierne av gr.nr. .... br. ... legger dem de samme forpliktelser som ovenf... kkledninger over gr. nr. .... br.nr.

Doknr: 11615 Tinglyst: 12.08.1996 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

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

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

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

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

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 225
Åse Eldby
190440 [redacted]

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 2566
Pål Ohnum
240260 [redacted]
[illegible]
180664 [redacted]

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

.... den ...... 19....

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 budgivnings-plattform, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kringsjåveien 2A, 1463 FJELLHAMAR. Gnr. 107, bnr. 2566, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260080
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ 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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Truls Hauge
Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

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