

iHUS

LØRENSKOG/KJENN  
Skårerveien 58

Enebolig

# FLOTT EIENDOM MED SJEL, STOR TOMT, IDYLL OG LEIEINNTEKTER

---

VERDITAKST kr. 6.750.000,-  
LÅNETAKST kr. 5.900.000,-  
BRA/P-ROM 260 m<sup>2</sup> / 212 m<sup>2</sup>  
OPPFØRT 1932  
EIET TOMT 1.657 kvm.

**DAGLIG LEDER**  
Stian Berglund, tlf. 464 20 400







# SKÅRERVEIEN 58

ENEBOILIG  
BRA 260 m<sup>2</sup>  
P-ROM 212 m<sup>2</sup>

DET GJØRES OPPMERKSOM PÅ AT PLANTEGNINGEN KUN ER EN ENKEL  
SKISSE OG KAN KUN BRUKES SOM EN VEILEDER HVA GJELDER ROMLØSNING.  
PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLERIKTIG. FEIL FOREKOMMER.

1. ETASJE



2. ETASJE



KJELLERETASJE





## INNHOLD OG STANDARD

Villa" Viborg er en stor flott og idyllisk eiendom med sjel der store deler av boligen er kontinuerlig ombygget fra 1932. Boligen ble utvidet med et tilbygg på 70-tallet. Eiendommen var ferdig restaurert ca. 1995. Nyoppusset bad fra år 2008.

Deler av boligen er pr. i dag utleid for kr. 10.000,- pr. mnd. Det er ikke søkt Lørenskog kommune og godkjenning av utleiemulighet.

Det er pr. i dag behov for enkelte oppgraderinger og påkostninger. Boligen har en spennende planløsning med gode matrialvalg.

### 1. ETG. HOVEDDEL:

Hall, stort kjøkken m/spiseplass, stue, spisestue/soverom og wc/bad med steambadstue.

### KJELLER HOVEDDEL:

Grovkjeller som inneholder vaskerom og div. kjellerom/boder for lagring.

### KJELLER:

2 innredede rom og bod.

### 2. ETG.:

Trapperom, garderobesrom, 3 soverom og bad.

### UTLEIEDEL 1. ETG.:

Gang, bad og stue/kjøkken,

### OPPDRAGSNUMMER:

1810025.

### TYPE BOLIG:

Enebolig med adresse Skårerveien 58, 1470 LØRENSKOG.

### BETEGNELSE:

Gnr. 108, bnr. 157, i Lørenskog kommune.

### EIER:

Hanne Kristoffersen og Ulf Petter Solli.

### AREAL:

260 m2 BRA, 212 m2 P-ROM i hht. vedlagte takst oppmålt etter NS3940. Takstmann Akershus takst v/Hans Petter Lindstad, takstdato 10.05.10. Primærommene er som følger: 1. etg. hoveddel: Hall, kjøkken, stue, spisestue/soverom og wc/bad. Utleiedel 1. etg.: Gang, bad og stue/kjøkken 134 kvm. p – rom. 2. etg.: Trapperom, garderobesrom, 3 soverom og bad.62 kvm. p – rom. Kjeller utleiede: 2 innredede rom. 16 kvm. p – rom.

### BELIGGENHET:

Beliggende på Kjenn i Lørenskog kommune. Det er meget gode lys og solforhold. Barnevennlig område med korte avstander til barnehage, skoler, kjøpesentere og kollektiv transport. Langvannet med badebasseng, Østmarka, Losbymarka med golfbane og flotte turområder, samt de fleste fasiliteter i nærområdet. Sentralt beliggende i forhold til Oslo og Lillestrøm.

### DIVERSE:

Det foreligger kun verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Det foreligger ferdigattest på tilbygg.

### UTLEIEADGANG TIL BOLIGFORMÅL:

Eiendommen er registrert som en boenhet og utleieleiligheten som er i boligen i dag er ikke søkt Lørenskog kommune. En omgjøring til flere boenheter bør søkes og godkjennes av Lørenskog kommune. En slik godkjenning vil bli kjøpers fulle og hele ansvar.

### KOMMUNALE AVGIFTER:

Rekvirert, dog ikke motatt.

### LIGNINGSVERDI:

Kr. 961.714,- for ligningsåret 2009, iflg. skriv fra Skatt øst.

### EIERSKIFTEFORSIKRING:

Selger har tegnet eierskifteforsikring. Se forøvrig vedlagte selgers egenerklæring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING:

Kan tegnes av kjøper av leiligheten. Ta kontakt med megler for informasjon.

### FYRING:

Elektrisk og vedfyring.

### TOMTEN:

Andel i 1.657 kvm Eiertomt. Særdeles tiltalende, stor tomt. Meget pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og div. beplantning. Singlet adkomst og flotte hellelagte uteplasser.

### VEI, VANN OG KLOAKK.

Offentlig vei og vann. Egen septikk. Pålegg om tilkobling til offentlig nett.

### FORHOLDET TIL ENDELIGE OG PLANLAGTE OFFENTLIGE PLANER:

Området er regulert til boligformål.

### BEBYGGELSE:

Området består hovedsaklig av eneboligbebyggelse.

### BYGGEÅR/BYGGEMÅTE:

1932. Støpt dekke i kjeller. Trebindigsverk. Tak teknet med papp. Dette ifølge vedlagte takst.

### ADKOMST/KOMMUNIKASJON:

Fra Oslo: Følg Østre Aker vei til Lørenskog og ta til venstre i rundkjøringen ved Statoil/Robsrudjordet. Følg Skårerveien rett frem til boligen ligger på venstre side av veien. Boligen er grå av farge

Det vil bli skiltet av iHUS Eiendomsmegling ved felles visninger.

### PARKERING:

Parkering på egen grunn.

### BILAG:

Grunnbokutskrift, reguleringskart med tilhørende reguleringsbestemmelser er innhentet og oppbevares på meglers kontor. Utleveres på forespørsel.

### TINGLYSTE SERVITUTTER/ FORPLIKTELSER/RETTIGHETER:

Servitutter i grunn.  
2563 03/08/1966. ELEKTRISKE  
KRAFTLINJER.  
Med flere bestemmelser.

2504 19/04/1978. SKJØNN.

Bestemmelse om fortau.

B 24 1977. GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

### FORSIKRING:

Eiendommen er fullverdiforsikret.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER:

Kabel – tv, kommunale avgifter, strøm og forsikring

### TAKST:

Verditakst kr. 6.750.000,- iflg. vedlagte takst.  
Lånetakst kr. 5.900.000,- iflg. vedlagte takst.

### PRISANTYDNING INKL. OMK.:

Prisantydning: kr. 6.750.000,-  
Dokumentavgift til staten 2,5% av kjøpesum.  
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1.548,-.  
Tinglysingsgebyr pantobligasjon kr. 1.935,- pr. notering.  
Pantattest kr. 196,-.

Totalkostnad: kr. 6.926.108,-.

Ev. omkostninger som er forbundet med kjøpers egen finansiering må hensyntas.

Alle tall er inkl. mva. Det tas forbehold om endringer i offentlige/private avgifter/gebyrer.

#### **OVERTAGELSE:**

Etter avtale med selger.

#### **BETALING:**

Det gjøres oppmerksom på at 10% av kjøpesummen må være fri egenkapital og skal innbetales som forskudd/kreditt til selger ved kontraktsunderskrift. Renter på netto innbetalt beløp tilfaller selger. Beløpet er en del av den totale kjøpesummen. Denne innbetalingen avviker fra normalordningen ytelse mot ytelse og kjøper utsettes for en større risiko enn normalt. Megler vil imidlertid besørge pantsettelseserklæringen fra selger utforme slik at kjøpers kredittytelse til enhver tid er sikret. Selger vil først få råderetten over kjøpers innbetalte forskudd når sikringsobligasjonen har oppnådd rettsvern. Resterende kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

#### **OPPLYSNINGER:**

Opplysninger som fremgår av dette salgsprospekt er hentet fra eier, takst, og meglers befaring, og er godkjent av selger. Det tas forbehold om mulige feil. Du oppfordres til selv å foreta undersøkelser som du mener er av betydning for ditt eventuelle bud/kjøp av boligen.

I henhold til lov om hvitvasking fra 1. januar 2004 er megler pålagt å melde fra om mistanke om hvitvasking. Slik melding sendes Økokrim uten orientering til selger eller kjøper.

#### **BUDGIVNING:**

Dersom du etter visning ønsker å kjøpe eiendommen, må du snarest inngi skriftlig bud på vedlagte budskjema. Budet må inneholde opplysninger om finansiering og er bindende for budgiver. Les orienteringen på baksiden av budskjemaet.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bud.

#### **MEGLER:**

iHUS Eiendomsmegling, Romerike /Lørenskog Vest Eiendomsmegling AS.

Daglig leder Stian Berglund, Direkte telefonnr.: (a:) 64 84 63 60 (m:) 46 42 04 00.

#### **ANNET:**

Om meglers rett til vederlag som betales av selger er følgende avtalt:

Provisjon 1,6 % av salgssum.

I tillegg er det avtalt etableringsgebyr kr. 5.000,-, kr. 930,- pr. visning og sikkerhetsstillelsesgebyr kr. 689,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp av en av partene skal selger betale timepris for faktisk medgått tid. Timeprisen er kr. 1.875,- inkl. mva, dog ikke mer enn kr. 9.375,- (5 timer). Dette gjelder ikke når vederlaget er avtalt på timesbasis. Da skal det betales for dokumentert tidsforbruk i sin helhet.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til selv å bestemme kjøper og kan også forkaste ethvert kjøpetilbud uten begrunnelse.

Innholdet i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Eiendommen selges "som den er" med de begrensninger som følger av Avhendingsloven § 3-9, og selger fraskriver seg ansvar for eventuelle fremtidige offentligrettslige krav/pålegg. Denne bestemmelsen innebærer at regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper. Også av denne grunn oppfordres alle interessenter til å undersøke eiendommen ekstra nøye – gjerne sammen med fagfolk- før man legger inn bud.





































## Verdi- og lånetakst over

**Viborg**  
**Skårerveien 58**  
1470 LØRENSKOG  
Gårdsnr. 108 Bruksnr. 157  
LØRENSKOG KOMMUNE

### Sammenfattet beskrivelse

Beliggende i etablert boligområde på Kjenn i Lørenskog kommune. Område består vesentlig av eneboliger. Boligen har gode lys og solforhold. Barnevennlig beliggenhet i område uten gjennomgangstrafikk. Gangavstander til barnehage, skoler i alle trinn, nærbutikk og offentlig kommunikasjon. Ca 1 km. til Skårer med flere større forretningscentre.

Pent opparbeidet hage, beplantet med trær, busker, hekk og plen. Gruset oppkjørsel og parkeringsarealer på egen grunn.

Boligen er vurdert ut i fra forelagte opplysninger, og etter besiktigelse av eiendommen. Boligen har en normal standard, er varierende vedlikeholdt og fremstår i lyse og trivelige farger. Dog må oppgraderinger påregnes, spesielt nevnes kjøkken og bad, samt fukt i kjeller og krypkjeller. Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler.

Det er ikke søkt offentlig godkjenning av utleiedel. Det gjøres oppmerksom på at det er egne regler som gjelder for dette.

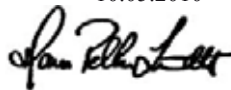
Vedr. tillegg for ekstra standard vises til takstdokumentets avsnitt " konstruksjoner og innvendige forhold, pkt. 900".

Markedsverdi er satt ut i fra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktninger standard, størrelse og beliggenhet.

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>6 750 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>5 900 000</b>

10.05.2010



.....  
Akershus Taksering  
H. P. Lindstad

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: hpl	Oppdr.nr: 20003635	Bef.dato: 10.05.2010	Side: 2 av 9
--	-----------------	-----------------------	-------------------------	-----------------



**Eiendom:** Gårdsnr. 108 Bruksnr. 157 KOMMUNE LØRENSKOG  
**Adresse:** Viborg - Skårerveien 58, 1470 LØRENSKOG

### Oppdrag og forutsetninger

Verdi-, og lånetaksering av eiendommen i forbindelse med salg på det åpne marked.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

### Egne forutsetninger

Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Normalkrav til takhøyde er 2,40 m. Arealene er beregnet ut fra NS (Norsk Standard) 3940. Det gjøres oppmerksom på at kravene i byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr derfor at arealene ikke nødvendigvis er godkjent hos bygningsmyndighetene.

### Revirent

**Revirert av:** Kristoffersen, Hanne Gran og Solli, Ulf Petter Tlf.: 92825376

### Besiktigelse, tilstede

**Dato:** 10.05.2010 Kristoffersen, Hanne Gran og Solli, Ulf Petter

### Dokumentkontroll

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Tegninger Tidligere takst
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier Megler EDR

### Eiendomsdata

<b>Hjemmelshaver:</b>	Kristoffersen, Hanne Gran og Solli, Ulf Petter
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 1 656,5 m <sup>2</sup> Iflg. målebrev
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Egen septikk. Pålegg om tilkobling til offentlig nett.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 12 000 Ca. årlige avgifter.

**Eiendom:** Gårdsnr. 108 Bruksnr. 157 KOMMUNE LØRENSKOG  
**Adresse:** Viborg - Skårerveien 58, 1470 LØRENSKOG

### Forsikringsforhold

<b>Forsikringstype:</b>	Fullverdi. ca. årspremie.
<b>Premiebeløp:</b>	Kr 7 000

### Bygninger på eiendommen

#### Enebolig

<b>Byggeår:</b>	1932. Antatt ca. byggeår iflg. eier.
<b>Anvendelse:</b>	Bebodd av eier. Hybeldel bebodd av leietager.
<b>Tilbygd:</b>	1959 og 1972 Tilbygget (årstall er ca. år opplyst av Lørenskog kommune tekn. etat).

#### Uthus

<b>Byggeår:</b>	1962. Iflg. edr.
<b>Anvendelse:</b>	Plass for lagring.

### Arealer og anvendelse

#### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

#### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

#### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

### Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller (oppr. del).	50	45		45	Grovkjeller med trappegang, vaskekjeller og div. kjellerrom/boder for lagring.
Kjeller (tilb. del)	18	16	16		Hybeldel: Trapperom, bod, 2 innredede rom. Det bemerkes lav takhøyde i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at deler av p-areal i kjeller ikke tilfredsstiller krav til rømning/lysforhold.
1. etasje (tre plan)	149	137	134	3	Hoveddel: Vindfang, hall, kjøkken, stue, spisestue, bad/wc, badstue. Hybeldel: Entré, stue/kjøkken, bad.

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: hpl	Oppdr.nr: 20003635	Bef.dato: 10.05.2010	Side: 4 av 9
--	-----------------	-----------------------	-------------------------	-----------------



<b>Eiendom:</b> Gårdsnr. 108 Bruksnr. 157 KOMMUNE LØRENSKOG
<b>Adresse:</b> Viborg - Skårerveien 58, 1470 LØRENSKOG

2. etasje	69	62	62		Trapperom, gang, bad m/wc og 3 soverom.
<b>Sum bygning</b>	<b>286</b>	<b>260</b>	<b>212</b>	<b>48</b>	

**Enebolig - romfordeling**

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller (oppr. del).		Trapperom, vaskekjeller, gang, bod, bod 2, bod 3
Kjeller (tilb. del)	Trapperom, innredet rom, innredet rom 2	Bod
1. etasje (tre plan)	Vindfang, hall, kjøkken, stue, spisestue, bad/wc, badstue, entré, stue/kjøkken, bad	

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**
**Enebolig**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Enebolig</b>	<p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapillærbrytende lag av kult eller lignende. Ut fra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.</p> <p><b>212 Drenering</b> Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Ingen synlige fuktsikring for øvrig. Trolig er det ikke nedlagt noen form for drenering. Synlig saltutslag på gulv og grunnmur i opprinnelig kjeller.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> Trekonstruksjon, utvendig kledning er delvis stående og delvis liggende trepanel, ukjent alder. Opprinnelig del er iflg. eiet utvendig etterisolert med mineralull, ikke kontrollertbart. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da dette ligger skjult i byggekonstruksjonen. Ytterkledning er vesentlig skiftet og virker å være godt vedlikeholdt med overflatebehandling. Stedvis trengs det utskiftning av ytterkledning, spesielt liggende kledning mot vest og i gavl.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Valmtak i tre på opprinnelig del. Pultak i tre på tilbygget del. Tekket med papp. Undertak i tre. Taktekking skiftet senere tid på tilbygget del. Loft over tilbygget del er ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstanden her kan derfor ikke inspiseres.</p> <p><b>231 Primærkonstruksjoner yttervegg</b> Grunnmur i betong. Begrenset inspeksjonsmulighet i tilbygget del grunnet innvendig kledning. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon. Deler av kjelleren er av typen grovkjeller med fritt eksponerte vegger og gulv av betong. Synlige saltutslag flere steder i opprinnelig kjeller. Deler av kjelleren er innredet med utførede vegger. Dette er rom som alltid ansees som risikokonstruksjon.</p>
Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: hpl
	Oppdr.nr: 20003635
	Bef.dato: 10.05.2010
	Side: 5 av 9

**Eiendom:** Gårdsnr. 108 Bruksnr. 157 KOMMUNE LØRENSKOG  
**Adresse:** Viborg - Skårerveien 58, 1470 LØRENSKOG

	<p>Det finnes fritt vann til stede. 4 ventiler. Noe synlig råte i treverk mot trapp. Videre undersøkelse og tiltak må påregnes. Avfukter er installert, dog løser ikke dette årsaken til fuktproblematikk.</p>
<b>232</b>	<p><b>Taktekning og membraner</b> Taktekking med papp iflg eier ettersett og vedlikeholdt i 2004/2005. Skiftet tekking på tilbygget del senere tid. Ukjent alder på øvrig tekke.</p>
<b>233</b>	<p><b>Vinduer</b> Vinduer vesentlig med med 2- lags isolerglass og trekarmen. Varierende alder, vesentlig skiftet i 1990-95 i opprinnelig del, vinduer fra byggeår, 1972 i tilbygget del. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og det kan derfor aldri utelukkes helt.</p>
<b>235</b>	<p><b>Ytterdører og porter</b> Ytterdører er malte tredører. Terrasse-, og balkongdører er tredører med glassfelt. Stor skyvedør med glassfelt til terrasse fra hybeldel.</p>
<b>240</b>	<p><b>Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt</b> Trevegger, plate -, eller panelkledd på begge sider. Normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Innvendige dører av varierende alder og kvalitet.</p>
<b>245</b>	<p><b>Himlinger inklusive taklister</b> Trebjelkelag. Stubbloft i opprinnelig kjeller, stedvis med himlingsplater. Øvrige himlinger delvis med tak-ess og delvis med panel. Spesiell himling i stue. Normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Down-lights i bad i 2. etg. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at down-lights i våtrom er risikokonstruksjon som har vist seg å ha fare for skade ved fukt.</p>
<b>254</b>	<p><b>Dekker - Gulv og overflate</b> Støpt dekke i kjeller, fritt eksponert i opprinnelig kjeller, belagt med teppe i tilbygget del. Trebjelkelag over krypkjeller og kjeller. Stubbloft i etasjeskillere i opprinnelig del. Overflater: Parkett, teppe, tregulv, vinylfliser og fliser. Varierende vedlikehold av overflater. Observert stedvise skjevheter. Lokal gulvknirk i 1. etg. Skadet gulv i kjøkken. Sprukne fliser og flisfuger i bad i 2. etg.</p>
<b>261</b>	<p><b>Trapper og ramper</b> Tretapper fra byggeår mellom etasjene. Lite fri takhøyde i trapp til kjeller. Noe skjevheter i trappene. Støpt kjellertrapp. Noe bratt. Rekkverk savnes. Tretrapp med trem ved hovedinngang. Provisorisk tretrapp til hybeldel.</p>
<b>262</b>	<p><b>Balkonger, terrasser ol.</b> Terrasseplattning anlagt på grunnen utenfor stue. Noe skjevheter og ujevnheter. Hellelagt med skiferheller direkte på grunnen. Overbygget treveranda med tretrapp til terreng, utenfor stue. Fundamentert på mur til fast grunn og tilbygningen. Noe fukt i treverk på rekkverk. Balkong utenfor 2. etg. Fundamentert på søyler og til bygningen. Tettesjukt med membran. Spalgegulv i tre. Kontrollert avrenning. Noe fukt i treverk på rekkverk.</p>
<b>265</b>	<p><b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b> Teglsteinspipe i opprinnelig del. Helbeslått over tak. Elementpipe i tilbygget del. Kombinert parafin/åpen peis i stue i hybeldel. Parafindel er frakoblet og ikke i bruk. Vedovn i kjøkken/spiseplass i hoveddel. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.</p>

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: hpl	Oppdr.nr: 20003635	Bef.dato: 10.05.2010	Side: 6 av 9
--	-----------------	-----------------------	-------------------------	-----------------



**Eiendom:** Gårdsnr. 108 Bruksnr. 157 KOMMUNE LØRENSKOG  
**Adresse:** Viborg - Skårerveien 58, 1470 LØRENSKOG

	<p><b>270 Fast inventar, generelt</b> Garderobeskap i entre. Garderobeskap i 2. etg. Baderomsinnredninger. Hyller i bod. Bodinnredning i tre i oppr. kjeller. Synlige fuktskader nederst mot støpt gulv.</p> <p><b>272 Kjøkkeninnredning</b> Hoveddel: Kjøkkeninnredning fra ca. 1970 i laminert utførelse med malte glatte fronter. Ventilator over komfyr. Flislagt mellom overskap og benk. Vinylfliser på gulv (skadet). Eldre kjøkken og følgelig noe slitt, men vurderes å være i funksjonell stand. Kjøkkeninnredning må påregnes skiftet for å tilfredsstille dagens krav. Hybeldel: Nyere kjøkkeninnredning med malte fronter. Ventilator over komfyr. Integert komfyr, steketopp og oppvaskmaskin.</p> <p><b>312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner</b> Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Vannrør er vesentlig kobberør fra ca. 1985. Plastrør (rør i rør) fra 2007 til kjøkken og bad i hybeldel. Ukjent alder og kvalitet på de ikke synlige rørene og utvendige rør. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Synlige avløpsrør og sluk i plast. Jernsluk i vaskekjeller. Ukjent alder og kvalitet på de ikke synlige rørene og utvendige rør. Eier opplyser at det er egen septikkum som må tømmes, samt at det foreligger pålegg om påkobling til offentlig kloakknnett. Dette er ikke undersøkt nærmere.</p> <p><b>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner</b> Bad i 2. etg. med gulvvarme og flislagte vegger og gulv. På badet er det wc, servant og dusj, samt baderoms møbel. Mekanisk vifte gjennom yttervegg. Tilluftspalte savnes i dør. Badet er oppgradert i ca. 1990. Sprukkne fliser ved dør. Sprekker i fuger i overgang gulv/vegger. Noe skjevheter i gulv. Ikke fall mot sluk fra gulv utenfor dusjsone. Sluket er et plastsluk med sluk over sluk løsning. Plastsluk i gulv. Det savnes avlastningssluk utenfor dusjsone. Klemring savnes. Dette kan medføre utettheter i sluk. Med tanke på alder og ukjent eksakt oppbygging av bl.a. badets tettesjikt anbefales det oppgradering/ tiltak. Montering av dusjkabinett kan være en god løsning for dette badet da det hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger. Bad i 1. etg. etablert 1972, med flislagt gulv og lakkert trepanel på vegger (frarådes i våtrom). På badet er det wc og dusjkabinett (servant savnes). Plastsluk i gulv. Med tanke på alder og ukjent eksakt oppbygging av bl.a. badets tettesjikt anbefales det oppgradering/ tiltak. Det dusjes i dag i dusjkabinett, noen som anses å være en god løsning for dette badet da det hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger. Badstue i 1. etg. trepanel på vegger og i himling. Flislagt gulv med trelemmer. egnet ventilasjon. Vaskerom etablert i kjeller og ansees som grovvaskekjeller. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Gammelt jernsluk i gulv. Dusjbad/toalett i hybeldel med gulvvarme og flislagte flater. Badet er utvidet fra wc i 2007. På badet er det dusjnisje, wc og servant. Mekanisk ventilasjon. Nyere varmtvannsbereder for hoveddel er plassert i vaskekjeller. Nyere varmtvannsbereder for hybeldel er plassert i bod i kjeller.</p>
--	---

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: hpl	Oppdr.nr: 20003635	Bef.dato: 10.05.2010	Side: 7 av 9
--	-----------------	-----------------------	-------------------------	-----------------

**Eiendom:** Gårdsnr. 108 Bruksnr. 157 KOMMUNE LØRENSKOG  
**Adresse:** Viborg - Skårerveien 58, 1470 LØRENSKOG

	<p><b>400 Elkraft, generelt</b> 230 V anlegg, dels av eldre type og dels av nyere type. Eldre skrusikringer for hoveddel. Egen sikringsskap med automatsikringer for hybeldl. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.</p> <p><b>540 Alarm- og signalsystemer, generelt</b> Kabel-tv (Get).</p> <p><b>710 Bearbeidet terreng, generelt</b> Terrenget har fall mot husvegg. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.</p> <p><b>900 Annet</b> Som tillegg for ekstra standard / ekstra påkostninger er blant annet følgende beregnet: Gulvvarme, flislagte flater, vedovn, peis, terrasse, veranda, tregulv, gulvvarme, integrerte hvitevarer i hybeldkjøkken, terrassemarkise.</p>
--	--

### Uthus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Uthus</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Enkelt fundamentert oppå bakken. Hovedbyggematerialet er tre. Bygningen har skjevheter og råteskader. Antas knapt å ha positiv verdi.</p>

### VERDIBEREGNING

#### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Off. utg./ev. eiend.skatt:	12 000	
	Forsikring:	7 000	
	Administrasjon og div.:	2 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	15 000	
	<b>Sum kostnader Kr:</b>		

#### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Enebolig	3 690 000
	Uthus	50 000
	<b>Sum normale byggekostnader:</b>	<b>3 740 000</b>
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	785 000
	<b>Teknisk verdi uten tomt :</b>	<b>2 955 000</b>
	Tillegg for normal tomteverdi:	3 800 000
<b>Teknisk verdi:</b>	<b>Teknisk verdi av takstobjektet Kr:</b>	<b>6 755 000</b>

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: hpl	Oppdr.nr: 20003635	Bef.dato: 10.05.2010	Side: 8 av 9
--	-----------------	-----------------------	-------------------------	-----------------



**Eiendom:** Gårdsnr. 108 Bruksnr. 157 KOMMUNE LØRENSKOG  
**Adresse:** Viborg - Skårerveien 58, 1470 LØRENSKOG

**Markeds- og låneverdi**

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>6 750 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>5 900 000</b>



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: hpl	Oppdr.nr: 20003635	Bef.dato: 10.05.2010	Side: 9 av 9
--	-----------------	-----------------------	-------------------------	-----------------





# KJØPETILBUD FOR EIENDOMMEN

SKÅRERVEIEN 58. OPPDRAGSNR. 1810025. GNR: 108, BNR: 157 I LØRENSKOG KOMMUNE.

**UNDERTEGNEDE INNGIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVERNEVNTE EIENDOM:**

KJØPESUM KRONER:

+OMKOSTNINGER

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

FORSKUDD VED KONTRAKTENS UNDERSKRIFT (10%): | KR

LÅNEINSTITUSJON: REF.PERSON/TLF | KR

| KR

EGENKAPITAL: | KR

TOTALT | KR

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

SALG AV NÅVÆRENDE BOLIG/ANNEN EIENDOM  DISPONIBELT KONTANTBELØP (BANKINSKUDD)  ANNET

**ØNSKET OVERTAKELSE DATO:**

**NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE T.O.M DEN:**

BUDET ER BINDENDE TIL 24 TIMER ETTER SISTE ANNONSERTE VISNING, HVIS IKKE BUDGIVER HAR ANGITT ANNET KLOKKESLETT.

EVENTUELLE FORBEHOLD:

NB! Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen fristen. 10% av kjøpesummen skal betales inn ved kontraktsunderskrift, beløpet må være fri egenkapital.

STED: ,DEN

STED: ,DEN

NAVN:

NAVN:

E-POST:

E-POST:

ADRESSE:

ADRESSE:

POSTNUMMER:

POSTNUMMER:

TELEFON: TLF.ARBEID:

TELEFON: TLF.ARBEID:

UNDERSKRIFT

UNDERSKRIFT

PERSONNUMMER:

PERSONNUMMER:

JA, JEG VIL TEGNE HELP BOLIGKJØPERFORSIKRING. (FOR NÆRMERE INFORMASJON KONTAKT DITT LOKALE MEGLERKONTOR.)

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

**1** På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

**2** Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

### **3** *Budets innhold:*

I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-post adresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

**4** Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

**5** Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.

**6** Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det

enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

**7** Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.

**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.

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

**10** I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# VELKOMMEN TIL IHUS AVDELING ROMERIKE

---



.....  
**STIAN BERGLUND**

Daglig leder

TLF: 64 84 63 60 / 464 20 400

stian@ihus.no



.....  
**ALEXANDER SØVIK**

Eiendomsrådgiver

TLF: 64 84 63 60 / 982 39 649

alex@ihus.no



.....  
**JAN ERIK ELLEFSRUD**

Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

TLF: 64 84 63 60 / 464 20 300

janerik@ihus.no

iHUS