NORDVIK

Vangsveien 32

3 soverom | 103 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vangsveien 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Egenerklæringsskjema
40	Tilstandsrapport
64	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig enebolig m/alt på en flate! Skjermet hage og gode solforhold - 3 sov - Populær beliggenhet - Garasje

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 880,-**
Totalpris	**6 663 880,-**
BRA-i	**103 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Vangsveien 32!
Dette er en innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på Lørenskog rett ved Langvannet. Boligen fremstår som godt vedlikehold, og rommer stue med peis, kjøkken fra 2021, tre gode soverom samt bad, vaskerom og bod. Bilen kan enkelt parkeres i den integrerte garasjen.

Eiendommen ligger i et meget populært og barnevennlig område i Lørenskog kommune, med nærhet til "alt" man trenger i hverdagen. Det er gangavstand til skoler i alle trinn, barnehager, tog, buss, badestrand, lekeplasser, kjøpesenter, turområder, sentrum m.m.

Verdt å merke seg:
Godt vedlikeholdt enebolig med alt på ett plan
Stor og hyggelig terrasse på 47 m²
Praktisk uteboder, en på 21 m²
Parkering i garasje

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 121 kvm

Vangsveien 32, 1470 LØRENSKOG

1. Etasje



























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0027/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vangsveien 32, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107, bnr 573 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Arne Oddvar Rasmushaugen
Hilde Katinka Stobbe

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 142 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Tre soverom, Vaskerom, Gang, Entré, Kjøkken, Bad
BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 47 kvm. Terrasse- og balkongareal

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Utebod
Total BRA: 21 kvm.

Ikke målbare arealer:

En utebod er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 9 m².

Innhold
Eneboligen går over ett plan, og inneholder:
BRA-e 103 m², entré, gang, vaskerom, kjøkken, stue, 3 soverom, bad
BRA-e 18 m², Garasje

I tillegg er det en utebod i hagen på 21 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har et hyggelig inngangsparti, med overbygget adkomst og utvendig trapp. Eiendommen har en asfaltert gårdsplass, med tilgang til integrert garasje. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har en vedovn som sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Stuen ble pusset opp i 2021, med nytt laminatgulv, nypussede vegger og spotter i himlingen. Stuen har store vindusflater og praktisk skyvedør, som slipper inn rikelig med naturlig

lys.
Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på 47 m². Her er det god plass til både flere sittegrupper og grill. Fra terrassen er det tilgang til en herlig og flat hage som gir mye boltreplass for både store og små! Rundt tomten er det opparbeidet større hekker, som gir god skjerming.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i en halvåpen løsning mot stua og byr på rikelig med benk- og skapplass! Innredningen er funksjonell, og har skap med profilerte fronter samt benkeplate i laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Det er montert komfyrvakt over koketoppen. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med innredning fra Aubo.

Bad:
Boligen har ett flislagt baderom. Rommet har et dusjkabinett, servant med underskuffer samt gulvstående toalett. Over servanten er det montert speilskap med belysning. I tillegg er det ekstra oppbevaringsplass i vegghengt høyskap. Badet har fått både TG2 og TG3 på konstruksjonen, oppussing må påregnes.

Soverom:
Boligen har 3 soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til rikelig med klesoppbevaring i stor garderobeløsning med skyvedører. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Vaskerom/bod:
Vaskerommet er fra byggeåret, og brukes i dag som kombinert vaskerom og bod. Vaskerommet har grovstøpt betonggulv, sparklet og malte plater og malt porebetong på vegg samt malte plater i himlingen. Videre er rommet utstyrt med utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Rommet har ikke avtrekk. Takstmann har gitt rommet TG3, og oppussing må påregnes.

Bod:
Innenfor entréen er det en romslig bod, som gir gode oppbevaringsmuligheter. I dag brukes dette rommet som et kontor.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminatgulv, parkett og fliser på bad.
Vegger: Tapetserte og malte overflater.
Himling: Takessplater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Parkering i integrert garasje og på gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:
2011:
- Nytt gulv i mellomgang.

2013:
- Satt opp søyler i terrasse.

2014:
-Montert ny motor til garasjeport
- Malte hus på to sider.
- Bygd terrasse nr. 2.

2015:
- Støpt ny trapp ved inngangspartiet
- Ny "gangvei" mot terrasse.
- To nye dører i ytterste gang.
- Ny varmtvannsbereder.
- Ny dobbeltløpet pipe.
- Ny peisovn.
- Ny hev- og skyvedør i stue.
- Nytt vindu i to soverom.

2019:
- Malte mur og gjerde.

2020:
- Loft, og tak i krypkjeller ble sjekket av Mellevbygg AS og funnet ok.
- Malt tak på bad.
- Monterte nytt dusjkabinett.
- Monterte nye skal og servant m/armatur.

2021:
- Full oppussing av kjøkken og stue. Vegg mellom stue og kjøkken ble fjernet. Gulvet ble rettet opp med flytende sparkelmasse, og det ble lagt nytt laminatgulv fra BerryAlloc
- Skiftet takplater med fuktsperre. Alle vegger ble pusset på nytt. Nytt elektrisk skjult anlegg. Nye spotter i taket. Ny varmepumpe. Skiftet et lite vindu på kjøkkenet. Skiftet fire dører m/karm (til mer lydisolerende)i gang.
- Montert ny skinne m/kjede på garasjeport, samt service.
- Demonterte alle radiatorer.
- Demonterte fyrkjelen på vaskerom.

2022:
- Nye takrenner.

2023:
- Malte søylene på terrassen og gulvet på terrassen mot veien.

2025:
- Oljetank ble sanert og fjernet.
- Underlaget under utebod er klargjort for eventuelt oppsett av ny bod.
- Reparasjon av støttemur mot Vangsveien, og mur og gjerde ved garasjesiden.

2026:
- Radonmåling, avsluttet 01.03.26
- Service varmepumpe 04.03.26
- Kontroll av el-anlegget 23.03.26
- Reparasjoner foretatt av EL- Alliansen 11.05.26

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skade 1/2-2018 på utvendig pipe (elementpipe) pga snømengder. Reparert av et firma oppnevnt av forsikringsselskapet. Lagt nytt gulv på gammel terrasse i 2024 (egeninnsats)

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroservice AS Demontert gammelt anlegg kjøkken/stue. Montert nytt anlegg kjøkken/stue. Arbeid utført februar/mars 2021

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lørenskog kommune.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Gammel oljefyr ble demontert i 2020, og oljetank gravd opp og sanert 2025. Oljefyren ble aldri brukt i vårt eie.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Ny støpt trapp (skifer) ved hovedinngang og støpt ny "gangvei" bort til ny terrasse (skifter)

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Er under måling (ferdig 1. mars)

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Sprekk i to gulvfliser på bad.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Sprekk i murpuss på to steder utvendig og to steder innvendig

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.
Beskriv: Nedgravd oljetank fjernet og sanert i 2025

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Konstruksjonsoppbygning:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i porebetong.
- Yttevegger i porebetong, forblendet utvendig med pussede og malte plater.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1996, 2005, 2013 og 2014.
Ett vindu i vaskerommet av eldre dato, uten datomerking i karmen.

Dører:
Ytterdør i tre, med glassfelt på siden, uten datomerking, av eldre dato.
Ståldør fra vaskerommet, uten datomerking.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 2014.

Balkong/tarrasse:
Syd og vestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 47 m^2.

VVS-installasjoner:
Kjøkken:
- Avløpsrør i plast og støpejern.
- Vannrør i kobberrør.
- Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.
Vannledninger:
- Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
- Hovedstoppekran: Montert i vaskerom.
Avløpsrør:
- Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
Varmesentraler: Varmepumpe (luft-til-luft) er montert i stuen. Anlegget er fra 2021, og sist service i 2026.
Varmtvannstank: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2015.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Anlegget er ifølge selger fra byggeåret, og det er ukjent når det sist ble inspisert eller rengjort.

Elkraft:
Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Eier har på eget initiativ engasjert en egen el-kontroll på det elektriske anlegget. El-kontrollen ble utført av EL-Control AS i 2026.

Sidebygning:
To utebod i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.
Bygningene er enkle sidebygninger og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Overflater - Bad - 1. etasje:
Det er observert sprekker i enkelte fliser. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Dersom sprekkene utvikler seg, kan det tyde på underliggende fuktpåvirkning som krever tiltak. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er svært lav. Dette gjør at gulvet er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
Lekkasjevann ledes ikke til sluk / renner ut av rommet
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
Kostnadsestimat for utbedring 20 000 – 100 000 kr
TG 3 tildeles da det er motfall på gulvet, som kan resultere i at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes til sluk, og at lekkasjevann ledes ut mot gang.
Kostnader i forbindelse med utbedring av forholdene må påberegnes.

- Overflater - Vaskerom - 1. etasje:
Det er registrert setningsrelaterte bevegelser i rommet, synlig gjennom sprekker/riss i overflater. Slike bevegelser oppstår når bygningskonstruksjonen endrer posisjon over tid. Forholdet kan føre til at fliser, fuger og membran svekkes, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og følgeskader i konstruksjonen. Videre utvikling kan ikke utelukkes. Tiltak og nærmere vurdering av årsak anbefales.
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
Kostnadsestimat for utbedring 100 000 – 200 000 kr
Kostnader i forbindelse med renovering av vaskerommet må påberegnes.

- Vaskerom - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran:
Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt). Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som den skal, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, råte og sopp. Forholdet vurderes som alvorlig og bør utbedres før rommet tas i bruk.
Det er registrert rust i sluket. Rust kan gradvis bryte ned metallet og redusere levetiden. Over tid kan dette føre til svekket tetthet og økt risiko for lekkasje.
Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Slike overganger skal være tette for å hindre at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen. Når tettingen er usikker, øker risikoen for at fukt over tid kan trenge ned i gulv eller vegger. Forholdet bør kontrolleres nærmere.
Kostnadsestimat for utbedring 100 000 – 200 000 kr
Kostnader i forbindelse med renovering av vaskerommet må påberegnes.

- Vaskerom - 1. etasje - Avtrekk:
Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon. Fuktig luft og bruk av vask blir derfor værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på materialer. Løsningen oppfyller ikke forventede krav til ventilasjon i våtrom. Det bør etableres egnet avtrekk.
Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påberegnes.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Yttervegg:
Det er observert enkelte skråriss i veggkonstruksjonen, samt noe avskallinger av overflatebehandlingen. Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser i bygningen. Hvis bevegelsene fortsetter, kan rissene bli større og føre til videre sprekkdannelser eller mindre skader på overflater. Forholdet bør følges med på, og nærmere undersøkelser anbefales dersom rissene utvikler seg.
Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket på trepanelet på gavlvegger. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

- Takk/Loft:
Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen og på bindingsverket over terrassen. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen på loftet er utilstrekkelig, eller når varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimaet. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet.

- Drenering:
Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger) på grunnmuren i krypkjelleren. Dette er et vanlig tegn på at fukt trekker gjennom muren. Forholdet har normalt ikke

betydning for bygningens bæreevne, men kan over tid føre til at puss og maling løsner, og kan bidra til et råere kjellermiljø. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere tiltak som kan redusere fuktbelastningen, typisk forbedring av drenering eller fuktsikring.
Stikkprøver med fuktindikator viser forhøyede verdier i grunnmur. Målingene tyder på fuktvandring fra grunnen, eventuelt i kombinasjon med redusert effekt av utvendig fuktsikring. Forholdet er vanlig for boliger fra denne perioden, da dreneringsløsninger hadde lavere standard enn i dag. Langvarig fuktbelastning kan over tid bidra til nedbrytning av betong og et mer fuktig inneklima.
Dreneringen er i en alder der man må regne med at funksjonen kan være redusert. Eldre dreneringssystemer vil over tid kunne tettes, bli slitt og miste effekt. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i grunnmuren. Konsekvenser kan blant annet være fukt i rom under terreng, lukt eller skader på overflater og materialer. Det anbefales å følge med på utviklingen og påregne behov for fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

- Grunnmur/fundament:
Det er observert synlige riss i grunnmuren. Rissene kan være forårsaket av naturlige bevegelser eller uttørking i konstruksjonen. De vurderes som kosmetiske på observasjonstidspunktet, men bør overvåkes for eventuell utvikling. Tiltak eller nærmere undersøkelser anbefales dersom rissene øker i omfang eller bredde.
Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren. Dette betyr at det ytterste beskyttende laget har begynt å løsne. Når overflaten svekkes, blir muren mer utsatt for fukt, noe som over tid kan bidra til ytterligere slitasje og mindre skader. For å hindre videre nedbrytning anbefales det å reparere de berørte områdene.

- Dører:
Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.
Ståldøren mangler utforinger og gerikter inn mot vaskerommet.

- Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran:
Et sluk er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir det vanskeligere å oppdage tilstopping, utettheter eller begynnende skader.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
Badet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt (membran) i alle utsatte områder. Slike løsninger har generelt større risiko for fuktskader enn nyere bad. Fuktsikringen kan derfor ikke vurderes som sikker etter dagens standard, og konstruksjonen har nådd en alder der slitasje og svekkelser kan forekomme. For å redusere risiko for fremtidige fuktproblemer bør forholdet følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for oppgradering eller fornyelse av tettesjiktet innen overskuelig tid.

- Bad - 1. etasje - Avtrekk:
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom roBad - 1. etasje - Avtrekkmmet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

- Krypkjeller:
Kryprommet er en konstruksjon som har høy skadefrekvens med tanke på fuktrelaterte skader og forurensning av inneklima hvis
soppdannelser oppstår. Deler av kryprommet er i dette tilfelle uten inspeksjonsmuligheter, som ikke gjør det mulig å foreta en
vurdering av tilstanden fra innsiden.
Det er ikke registrert fuktsperre (plastfolie e.l.) på grunn i krypkjeller. Dette er ikke i samsvar med gjeldende anbefalte løsninger for
fuktsikring mot grunnen. Manglende fuktsperre kan medføre oppfukting av krypkjellermiljøet som følge av avdamping fra grunnen.
Dette kan gi økt relativ luftfuktighet, kondens på kalde overflater, risiko for mugg- og soppvekst samt nedbrytning av organiske
materialer i bjelkelag og undergulv. Over tid kan dette føre til redusert konstruksjonssikkerhet og inneklimaproblemer i overliggende
etasjer.
Ifølge eier har det blitt registrert noe vannansamling i rommet. Det ble ikke registrert vannansamling under befaringen, men det ble
observert noe fuktig jord. Forholdet må holdes under jevnlig oppsyn.
Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og
fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med
jevne mellomrom. Dersom hele eller deler av kryperommet ikke er tilgjengelig for inspeksjon må risikoen tilknyttet dette tas på alvor.

- Vannledninger:
Vannrør er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og
vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

- Avløpsrør:
Avløpsrør er eldre. Eldre avløpsrør kan med tiden utvikle sprekker eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader.
Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

- Ventilasjon:
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av badet.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet. I badets tilstøtende
konstruksjoner kan det oppstå fuktproblematikk ved høy luftfuktighet. Det anbefales derfor å bedre ventilasjonen.
Det er ikke tilluftsventil i kjøkkenet. Dette kan begrense tilførselen av luft i rommet, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen.
Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.
Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter kriterier i NS
3600. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind.
Dette gir ofte svakere og mer
ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.
Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Taktekking:
Taktekkingen er ifølge eier av ukjent alder. Taktekkingen er ikke endret i nåværende eiers tid.
Yttertaket er tekket med takplater.
Det har ikke vært mulig å gjennomføre en fullverdig vurdering av taket på grunn av snødekt tekking og at det ikke foreligger annen
tilgjengelig informasjon. Dette medfører at det foreligger usikkerhet rundt takets faktiske tilstand.

- Byggegrunn:
Boligen er oppført på fjell. Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

- Terrengforhold:
Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet. Dette medfører til begrensninger for visuelle observasjoner av fallforholdene på terrenget.
Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

- Balkonger/terrasser og lignende:
Konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

- Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 1. etasje:
Tilstøtende vegger er oppført i murverk/porebetong som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttetfuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

- Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Vaskerom - 1. etasje:
På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminatgulv, parkett og fliser.
Vegger: Tapetserte og malte overflater.
Himling: Takessplater.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

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. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming, samt varmepumpe og peis.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2015.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 417 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 637,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturert beløp 2025:
- Avløp: 9 842 kr
- Feiing: 553 kr
- Renovasjon: 6 431 kr
- Vann: 8 187 kr
Totalt kommunale gebyrer 2025: 25 013 kr.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 5771,1,- pr år.
- Alarm fra kr 601,86,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra kr 2100,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 400,- pr. 01.01.2026
Fra og med 2026 er det innført eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune. Beløpet er oppgitt av eier.

Eiendomsskatten for 2026 er på 1 promille. Eiendomsskatten kan økes med 1 promille per år, til totalt 4 promille. Eiendomsskatten beregnes av 70% av boligverdien og det blir også fratrukket et bunnfradrag på kr 100.000.

Boligverdien som legges til grunn for beregningen er markedsverdi fra Skatteetaten. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 607 466,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 429 864,- pr. 2024
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.

Forsikring
Jernbanens bank og forsikring
Polisenr: 1808691

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 688 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er en hjørnetomt på 688,30 m². Hagen er omkranset av hekk, og er opparbeidet med gressplen, busker og øvrig beplantning. Fra gårdsplassen er det tilgang til den integrerte garasjen, samt gode øvrige parkeringsmuligheter på gårdsplassen. I hagen er det to uteboder, den ene er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal på 9 m² og den andre uteboden på 21 m².

Det opplyses at det bygges på nabotomt.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Selger opplyser å ha utført måling den 01.03.2026. Ifølge eier registrerte målingen et nivå under tiltaksgrensen.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et meget populært og barnevennlig område i Lørenskog kommune, med nærhet til "alt" man trenger i hverdagen. Det er gangavstand til skoler i alle trinn, barnehager, tog, buss, Ahus, badestrand, lekeplasser, kjøpesenter, turområder, sentrum m.m.

Videre er det gangavstand til Haneborg togstasjon, en ca. 12 minutters gåtur fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra boligen tar det ca. 8 min til Metro/Triaden kjøpesenter, 10 min til Strømmen Storsenter, 12 min til Lillestrøm sentrum, 18 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen ligger innenfor skolekrets Luhr grenseområde. Eiendommen har gåavstand til Vangen barnehage (ca 400 m) og Kjenn ungdomsskole (ca 1 km). Det finnes flere videregående skole i nærliggende områder. Det er gåavstand til Mailand Vgs (ca 1 km), og Lørenskog vgs (ca 2 km).

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Joker og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde. Det er også gangavstand til helsebygg, kino og flere restauranter.

I området ved Lørenskog stasjon, kun få minutter unna eiendommen, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med big jump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Fra eiendommen er det også gangavstand ned til populære Langvannet, med blant annet to fine langgrunne badeplasser sommerstid en kort spasertur fra eiendommen. I nærheten ligger også Vesletjernet med flytebrygge.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det er dog utstedt en befaringsrapport, gjeldende besiktigelse av enebolig datert 29.05.2002. På befaringen fremgikk det at huset var bygget som godkjente tegninger.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Vaskerom er blitt utvidet ved å innlemme opprinnelig fyrrom innenfor. Videre er entréen blitt utvidet ved å innlemme deler av bodareal. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Se siste godkjente byggetegninger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Det bygges på nabotomt. Ny eier må påregne støy fra prosjektet.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert frittliggende småhusbebyggelse, kjørevei og friområder.

Reguleringsplan: Fjellhamarskogen - 1987002
Delareal: 655 m².
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel - 2022003
Delareal: 688 m².
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

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

3222/107/573:

19.11.1921 - Dokumentnr: 937 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold. Bestemmelse om generende virksomhet
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente heftelsen fra digitalarkivet, men servitutten har ikke latt seg finne. Heftelsen følger boligen ved salg, og kjøper overtar risiko for dens innhold.

11.11.1966 - Dokumentnr: 3993 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:340
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:574
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:647
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1500
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger.
Kommentar: Undertegnende som eier av gnr. 107 bnr. 573 gir eierne av gnr. 107, bnr. 646-340-574-647-1500 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 107, bnr. 573s 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. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og Reperasjon av felles vann-og kloakk-ledninger.

11.11.1966 - Dokumentnr: 3994 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Undertegnede som eier av gnr. 107, bnr. 649 gir eierne av gnr. 107, bnr. 646, 574, 573, 340, 1500 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 107, bnr. 649 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. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reperasjon av felles vann-og kloakk-ledninger.

02.05.1980 - Dokumentnr: 2487 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1968
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
Kommentar: Undertegnede som eier av gnr. 107, bnr. 573 gir herved eierne av gnr. 107, bnr. 1968 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 107, bnr. 573s 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. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og Reperasjon av felles vann-og kloakk-ledninger.

02.02.2016 - Dokumentnr: 92098 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om ledningsanlegg med kummer.
Bestemmelse om adkomstrett. Med flere bestemmelser.
Gjelder denne registerenheten med flere:
Kommentar: Undertegnende eiere gir Lørenskog kommune rett til å overta og ha liggende offentlig ledningsanlegg med nødvendige komme på nevnte eiendommer vederlagsfritt. Avtalen gjelder kun hovedledningene, stikkledninger vil fortsatt være privat eide. Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret adkomst til traseen både for personer og materiell for senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sin ledning. Lørenskog kommune skal varsle grunneier minst tre uker før arbeider igangsettes.
Medfølgende kart ligger i prospektet.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr: 107, bnr: 193 i Lørenskog kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Megler har forsøkt å innhente grunnbok for hovedbølet, men denne har ikke latt seg finne.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring

fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Foto fra kr. 6 400,-
Tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 176 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 16.02.2026
- Tilstandsrapport, datert 28.05.2026
- Energiattest, datert 18.05.2026
- Reguleringsplankart, datert 17.02.2026
- Kommuneplankart, datert 17.02.2026
- Befaringsrapport av huset fra kommunen datert 29.05.2002
- Byggetegninger, datert 14.04.1966
- Servitutter

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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vangsveien 32

Nabolaget Fjellet - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	16 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	11 min 1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	23 min 1.9 km

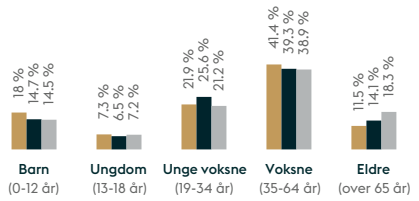
Offentlig transport

Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 0.6 km
Arne Garborgs vei i Marcus Thr... Linje 315	10 min 0.8 km
Stovner Linje 4, 5	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.3 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Vangen barnehage (0-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Fjellsrud barnehage (0-5 år) 113 barn	13 min 1.1 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellet	1 597	662
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Fjellhamarskogen balløkke	7 min
Sandvolleyballbane	10 min
SATS Metro	15 min
Condis Lørenskog	17 min

«Hyggelige naboer. Sentralt til alt. Grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. mai 2026

Oppdragsnummer
65-0027/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vangsveien 32, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Arne Oddvar Rasmushaugen, Hilde Katinka Stobbe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. november 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1808691
Forsikret i: Jernbanens bank og forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skade 1/2-2018 på utvendig pipe (elementpipe) pga snømengder. Reparert av et firma oppnevnt av forsikringsselskapet. Lagt nytt gulv på gammel terrasse i 2024 (egeninnsats)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014 Leithe og Christiansen. Montert flere stikk, trefas til garasjen, taklys i garasjen, stikk og lys i bod, montasje av utelampe. 2017 Leithe og Christiansen: feilsøking av regulator for varmekabler og bytting av defekt regulator. Utbedring av manglende jording til utestikk. Elektroservice AS Demontert gammelt anlegg kjøkken/stue. Montert nytt anlegg kjøkken/stue. Arbeid utført februar/mars 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført 23.03.26

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lørenskog kommune. Utført 2015/2016

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Gammel oljefyr ble demontert i 2020, og oljetank gravd opp og sanert 2025. Oljefyren ble aldri brukt i vårt eie.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny støpt trapp (skifer) ved hovedinngang og støpt ny "gangvei" bort til ny terrasse (skifter)

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling gjennomført 01.12.25 - 01.03.26. Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Sprekk i to gulvfliser på bad. Sprekk i murgulv på vaskerom. Sprekkene har vært der i vår eiertid, og er stabile.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Noe fukt i grunnmur ifølge takstmann.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Noe riss i murpuss utvendig og noen innvendig.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: El kontroll foretatt 23.03.26, og reparasjon utført 11.05.26.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Skjeve gulv på stue og kjøkken ble rettet (flytende sparkelmasse) ved oppussing i 2021.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det bygges to nye eneboliger på naboeiendommen.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Venter på godkjenning fra Lørenskog kommune om fornyelse av utvendig bod.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Nedgravd oljetank fjernet og sanert i 2025

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Tanken er sanert og fjernet

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0027/26

Tilstandsrapport

Vangsveien 32,, 1470 LØRENSKOG

Enebolig | Byggeår: 1968 | BRA-i: 103 m²

Norske Boligrapporter NITO

Boligkontroll AS | Befaringsdato: 23.02.2026
Vangsveien 32, | Matrikkel: 3222-107/573/0/0 | Referanse: 2026-0159

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 23.02.2026

Andre begrensninger: Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet. Dette medførte begrensninger i muligheten for visuelle observasjoner av terreng og tilstøtende konstruksjoner.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

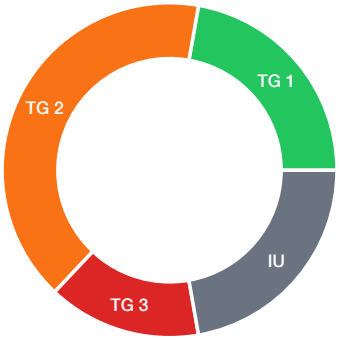
Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 3 – Store eller alvorlige avvik (4)

Overflater (Bad - 1. etasje)

Overflater (Vaskerom - 1. etasje)

Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - 1. etasje)

Avtrekk (Vaskerom - 1. etasje)

TG 2 – Vesentlige avvik (11)

Yttervegg

Tak/Loft

Drenering

Grunnmur/fundament

Dører

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje)

Avtrekk (Bad - 1. etasje)

Krypkjeller

Vannledninger

Avløpsrør

Ventilasjon

IU – Ikke undersøkt (6)

Taktekking

Byggegrunn

Terrengforhold

Balkong/terrasse ol.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Vaskerom - 1. etasje)

Vurderinger

Taktekking

IU

Taktekkingen er ifølge eier av ukjent alder. Taktekkingen er ikke endret i nåværende eiers tid.
Yttertaket er tekket med takplater.

Det har ikke vært mulig å gjennomføre en fullverdig vurdering av taket på grunn av snødekt tekking og at det ikke foreligger annen tilgjengelig informasjon. Dette medfører at det foreligger usikkerhet rundt takets faktiske tilstand.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er oppført i porebetong (siporex), forblendet med pussede overflater, samt trepanel på gavlvegger, ved takkonstruksjon.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert enkelte skråriss i veggkonstruksjonen, samt noe avskallinger av overflatebehandlingen. Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser i bygningen. Hvis bevegelsene fortsetter, kan rissene bli større og føre til videre sprekkdannelser eller mindre skader på overflater. Forholdet bør følges med på, og nærmere undersøkelser anbefales dersom rissene utvikler seg.
- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket på trepanelet på gavlvegger. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

Tak/Loft

TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke fra terrassen.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loftsluken og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen og på bindingsverket over terrassen. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen på loftet er utilstrekkelig, eller når varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimaet. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet.

Byggegrunn

IU

Boligen er oppført på fjell.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG 2

Dreneringen er ifølge eier av ukjent alder.
Det er ifølge eier lagt drensrør fra forskjellige steder på tomten til kommunalt nettverk.
Det er ikke observert utvendig drenering av grunnmuren.
Grunnmuren var tildekt med store mengder snø, som begrenser inspeksjonsmuligheten.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger) på grunnmuren i krypkjelleren. Dette er et vanlig tegn på at fukt trekker gjennom muren. Forholdet har normalt ikke betydning for bygningens bæreevne, men kan over tid føre til at puss og maling løsner, og kan bidra til et råere kjellermiljø. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere tiltak som kan redusere fuktbelastningen, typisk forbedring av drenering eller fuktsikring.
- Stikkprøver med fuktindikator viser forhøyede verdier i grunnmur. Målingene tyder på fuktvandring fra grunnen, eventuelt i kombinasjon med redusert effekt av utvendig fuktsikring. Forholdet er vanlig for boliger fra denne perioden, da dreneringsløsninger hadde lavere standard enn i dag. Langvarig fuktbelastning kan over tid bidra til nedbrytning av betong og et mer fuktig inneklima.
- Dreneringen er i en alder der man må regne med at funksjonen kan være redusert. Eldre dreneringssystemer vil over tid kunne tettes, bli slitt og miste effekt. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i grunnmuren. Konsekvenser kan blant annet være fukt i rom under terreng, lukt eller skader på overflater og materialer. Det anbefales å følge med på utviklingen og påregne behov for fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

Grunnmur/fundament

TG 2

Grunnmur i betong, fundamentet på fjell.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert synlige riss i grunnmuren. Rissene kan være forårsaket av naturlige bevegelser eller uttørking i konstruksjonen. De vurderes som kosmetiske på observasjonstidspunktet, men bør overvåkes for eventuell utvikling. Tiltak eller nærmere undersøkelser anbefales dersom rissene øker i omfang eller bredde.
- Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren. Dette betyr at det ytterste beskyttende laget har begynt å løsne. Når overflaten svekkes, blir muren mer utsatt for fukt, noe som over tid kan bidra til ytterligere slitasje og mindre skader. For å hindre videre nedbrytning anbefales det å reparere de berørte områdene.

Terrengforhold

IU

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet. Dette medfører til begrensninger for visuelle observasjoner av fallforholdene på terrenget.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 1996, 2005, 2013 og 2014.
Ett vindu i vaskerommet av eldre dato, uten datomerking i karmen.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 2

Ytterdør i tre, med glassfelt på siden, uten datomerking, av eldre dato.
Ståldør fra vaskerommet, uten datomerking.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av registrerte avvik

- Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.
- Ståldøren mangler utforinger og gerikter inn mot vaskerommet.

Balkong/terrasse ol.

IU

Syd og vestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 47 m².

- Konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier av ukjent alder, men av eldre dato.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 3

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert sprekker i enkelte fliser. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Dersom sprekkene utvikler seg, kan det tyde på underliggende fuktpåvirkning som krever tiltak. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er svært lav. Dette gjør at gulvet er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Lekkasjevann ledes ikke til sluk / renner ut av rommet
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Kostnadsestimat for utbedring

20 000 – 100 000 kr

TG 3 tildeles da det er motfall på gulvet, som kan resultere i at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes til sluk, og at lekkasjevann ledes ut mot gang.
Kostnader i forbindelse med utbedring av forholdene må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av registrerte avvik

- Et sluk er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir det vanskeligere å oppdage tilstopping, utettheter eller begynnende skader.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Badet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt (membran) i alle utsatte områder. Slike løsninger har generelt større risiko for fuktskader enn nyere bad. Fuktsikringen kan derfor ikke vurderes som sikker etter dagens standard, og konstruksjonen har nådd en alder der slitasje og svekkelser kan forekomme. For å redusere risiko for fremtidige fuktproblemer bør forholdet følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for oppgradering eller fornyelse av tettesjiktet innen overskuelig tid.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett og dusjkabinett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk/porebetong som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vaskerom - 1. etasje - Om rommet

Vaskerommet er ifølge eier fra byggeår.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vaskerom - 1. etasje - Overflater

TG 3

Grovstøpt betonggulv. Sparkelt og malte plater og malt porebetong på vegg. Malte plater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert setningsrelaterte bevegelser i rommet, synlig gjennom sprekker/riss i overflater. Slike bevegelser oppstår når bygningskonstruksjonen endrer posisjon over tid. Forholdet kan føre til at fliser, fuger og membran svekkes, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og følgeskader i konstruksjonen. Videre utvikling kan ikke utelukkes. Tiltak og nærmere vurdering av årsak anbefales.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Kostnadsestimat for utbedring

100 000 – 200 000 kr

Kostnader i forbindelse med renovering av vaskerommet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 3

Sluket er i støpejern. Membran er ikke tilstedeværende.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt). Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som den skal, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, råte og sopp. Forholdet vurderes som alvorlig og bør utbedres før rommet tas i bruk.
- Det er registrert rust i sluket. Rust kan gradvis bryte ned metallet og redusere levetiden. Over tid kan dette føre til svekket tetthet og økt risiko for lekkasje.
- Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Slike overganger skal være tette for å hindre at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen. Når tettingen er usikker, øker risikoen for at fukt over tid kan trenge ned i gulv eller vegger. Forholdet bør kontrolleres nærmere.

Kostnadsestimat for utbedring

100 000 – 200 000 kr

Kostnader i forbindelse med renovering av vaskerommet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Sanitærutstyr: Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vaskerom - 1. etasje - Avtrekk

TG 3

Avtrekk: Manglende avtrekk.
Tilluft: Friskluftsventil på yttervegg.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon. Fuktig luft og bruk av vask blir derfor værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på materialer. Løsningen oppfyller ikke forventede krav til ventilasjon i våtrom. Det bør etableres egnet avtrekk.

Kostnadsestimat for utbedring

20 000 – 100 000 kr

Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Krypkjeller

TG 2

Boligen har en krypekjeller med adkomst fra utvendig luke.

Deler av krypekjelleren mangler adkomstmulighet, og konstruksjonen har derfor ikke vært mulig å undersøke fra innsiden. Undersøkelsene er begrenset til kontroll fra utsiden. Det anbefales å etablere adkomst for å kunne inspisere innsiden. Krypekjellere har generelt høy forekomst av fuktrelaterte skader.

Vurderte forhold: Der det var tilgang til krypkjeller er konstruksjonen kontrollert med tanke på fuktskader, fuktsperre, ventilering, delaminering/avskalling og høyde i rommet.

Vurdering av registrerte avvik

- Kryprommet er en konstruksjon som har høy skadefrekvens med tanke på fuktrelaterte skader og forurensning av inneklima hvis soppdannelser oppstår. Deler av kryprommet er i dette tilfelle uten inspeksjonsmuligheter, som ikke gjør det mulig å foreta en vurdering av tilstanden fra innsiden.
- Det er ikke registrert fuktsperre (plastfolie e.l.) på grunn i krypkjeller. Dette er ikke i samsvar med gjeldende anbefalte løsninger for fuktsikring mot grunnen. Manglende fuktsperre kan medføre oppfukting av krypkjellermiljøet som følge av avdamping fra grunnen. Dette kan gi økt relativ luftfuktighet, kondens på kalde overflater, risiko for mugg- og soppvekst samt nedbrytning av organiske materialer i bjelkelag og undergulv. Over tid kan dette føre til redusert konstruksjonssikkerhet og inneklimaproblemer i overliggende etasjer.
- Ifølge eier har det blitt registrert noe vannansamling i rommet. Det ble ikke registrert vannansamling under befaringen, men det ble observert noe fuktig jord. Forholdet må holdes under jevnlig oppsyn.
- Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med jevne mellomrom. Dersom hele eller deler av kryperommet ikke er tilgjengelig for inspeksjon må risikoen tilknyttet dette tas på alvor.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast og støpejern.
Vannrør i kobberrør.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Montert i vaskerom.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrør er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av registrerte avvik

- Avløpsrør er eldre. Eldre avløpsrør kan med tiden utvikle sprekker eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av badet. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet. I badets tilstøtende konstruksjoner kan det oppstå fuktproblematikk ved høy luftfuktighet. Det anbefales derfor å bedre ventilasjonen.
- Det er ikke tilluftsventil i kjøkkenet. Dette kan begrense tilførselen av luft i rommet, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.
- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter kriterier i NS 3600. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Varmesentraler

TG 1

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert i stuen.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2021.
Når det sist var service på anlegget? 04.03.2026

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2015.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.
Eier har på eget initiativ engasjert en egen el-kontroll på det elektriske anlegget.
El-kontrollen ble utført av EL-Control AS.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **23.03.2026**
- Referanse: **1616821**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Ja**

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2017	Feilsøking av regulator for varmekabler og bytting av defekt regulator. Utbedring av manglende jording til utestikk.
2014	Montasje av flere stikk, trefas til garasjen, taklys i garasje, stikk og lys i bod, montasje av utelampe.
2026	Utbedring av mangler ved utført EL-kontroll i 2026. Ute: - byttet 3x lamper som er kundelevert - kabel på terrasse er betryggende festet Vaskerom: - montert servicebryter tiltenk VVB, samt ny stikk m/lokk tiltenk vaskemaskin - byttet 2x lamper som er kundelevert Kjøkken: - byttet defekt komfyrvakt til ny fra CTM lyng Bad: - byttet bryterpanel inkludert termostat, bryter og fjernet tidligere jordfeilvarsler. Krypkjeller: - forlagt utjevnings kabel fra jordskinne i hovedfordelingen til avløp/sluk 0,02OHM Garasje: - festet løs stikkontakt ved port Sikringskap: - byttet 6x automat sikringer til nye JFA, samt fjernet sikringer som ikke var i bruk
2021	Demontering av elektrisk anlegg i stue og kjøkken. Opplegg til nytt røranlegg til stikkontakter, brytere og lys/downlights i kjøkken og stue. Legge rør og bokser i spor slisset av snekker i vegger. Stikkontakter bak tv og stikkontakter rundt omkring i stuen for generelt bruk. Er lagt opp, målt ut og borret opp til 23 downlights i stue og 4 på kjøkkenet. Lagt opp for nye kurses til micro, stekeovn og platetopp. Trekt om og flyttet kurs til varmepumpe, kurs er trukket i krypkjeller og ut på yttervegg mot vei. Trukket et ekstra sett med ledninger til krypkjeller i tilfelle evt ny kurs til garasje. Lagt opp stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og generelt bruk over kjøkkenbenk. Er trukket rør til overskap for lysstyring til lys under overskap. Lys under overskap, downlights på kjøkken og takpunkt i stue styres av bryterpanel på kjøkken. Byttet sikring for garasje fra B-Kar til C-Kar. Gjort sluttkontroll på nye kurser som er lagt opp.

Arealer

Totalt areal

Alle bygninger

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
142 m²	**103 m²**	**39 m²**	**-**	**47 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Enebolig (Byggeår: 1968)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	103 m²	18 m²	-	**121 m²**	47 m²
Sum Enebolig	**103 m²**	**18 m²**	**-**	**121 m²**	**47 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Tre soverom, Vaskerom, Gang, Entré, Kjøkken, Bad BRA-e: Garasje

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	21 m²	-	**21 m²**	-
Sum Utebod	**-**	**21 m²**	**-**	**21 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	-	-	**-**	-
Sum Utebod	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

En utebod er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 9 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i porebetong.
- Yttevegger i porebetong, forblendet utvendig med pussede og malte plater.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming, samt varmepumpe og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv, parkett og fliser.
Vegger: Tapetserte og malte overflater.
Himling: Takessplater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,35 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge fremlagt dokumentasjon fra 2021.
Produsent: Aubo
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Mikrobølgeovn. Kjøleskap med fryser.
Komfyrvakt over koketopp.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Sidebygning

To utebod i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Bygningene er enkle sidebygninger og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2025	Frakobling og bortkjøring av oljefyrtank.	Ja
2021	Oppussing av stue/kjøkken.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Vangsveien 32,, 1470 LØRENSKOG**
Matrikkel: **3222-107/573/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Arne Oddvar Rasmushaugen og Hilde Katinka Stobbe**

Kunde: **Arne Oddvar Rasmushaugen og Hilde Katinka Stobbe**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **23.02.2026**

Tilstede ved befaring: **Arne Oddvar Rasmushaugen og Hilde Katinka Stobbe (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **03.06.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 18.05.2026 er fremvist.

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Omfang

Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger

Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet

Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser

Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med

NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner

- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

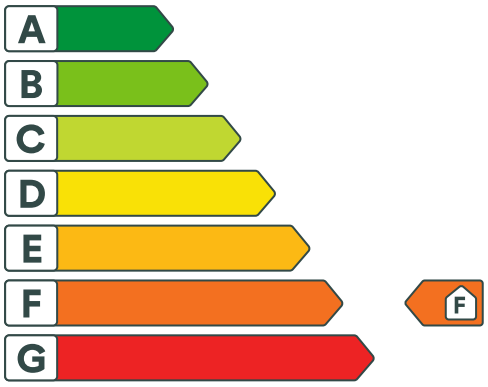
Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

enova

Energiattest



Adresse **Vangsveien 32, 1470 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296875**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16995886**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **573**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **325,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **381,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 697 kWh**



Vangsveien 32, 1470 LØRENSKOG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Vangsveien 32, 1470 LØRENSKOG

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

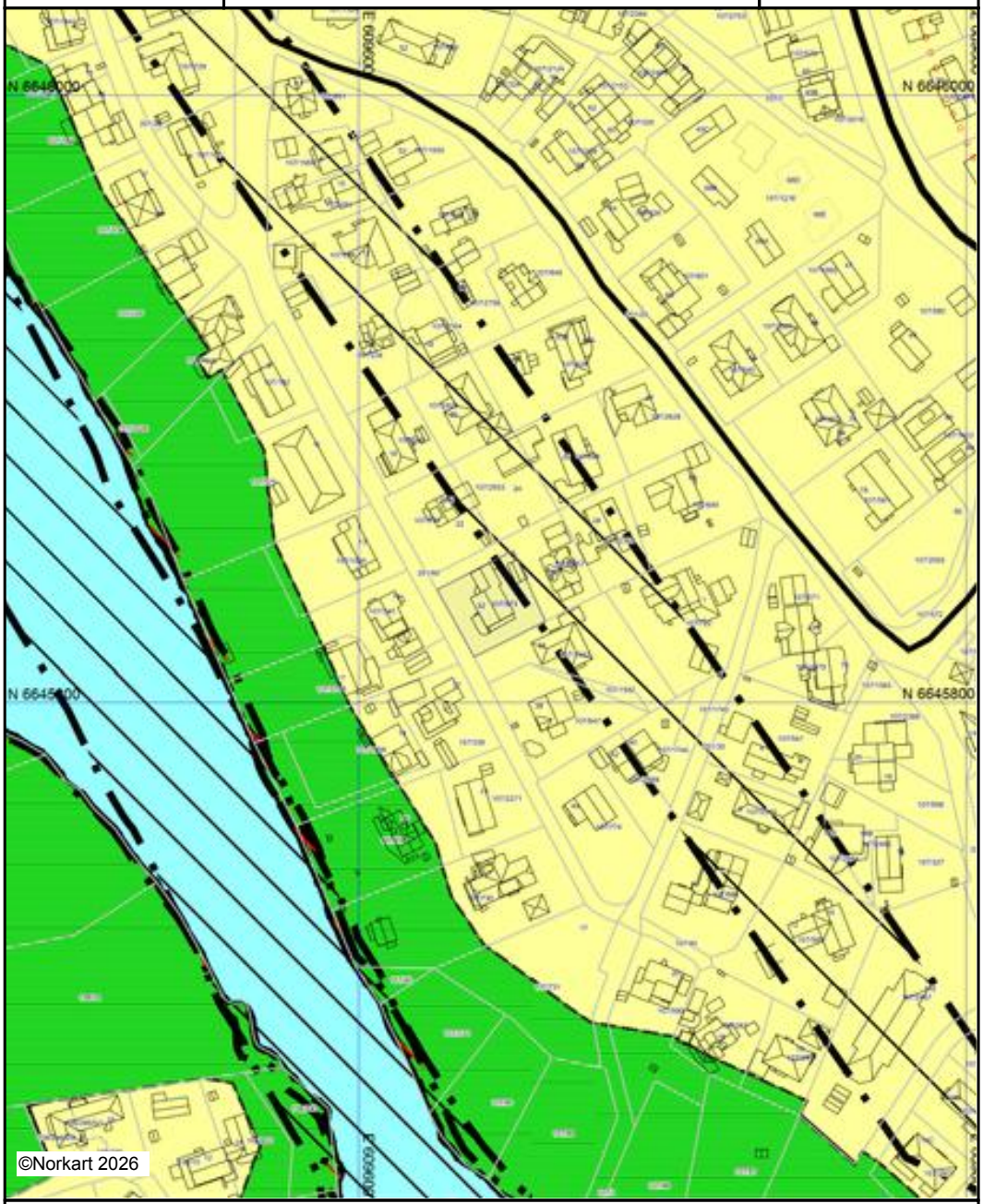
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/573
Adresse: Vangsveien 32
Utskriftsdato: 17.02.2026
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.

Tegnforklaring



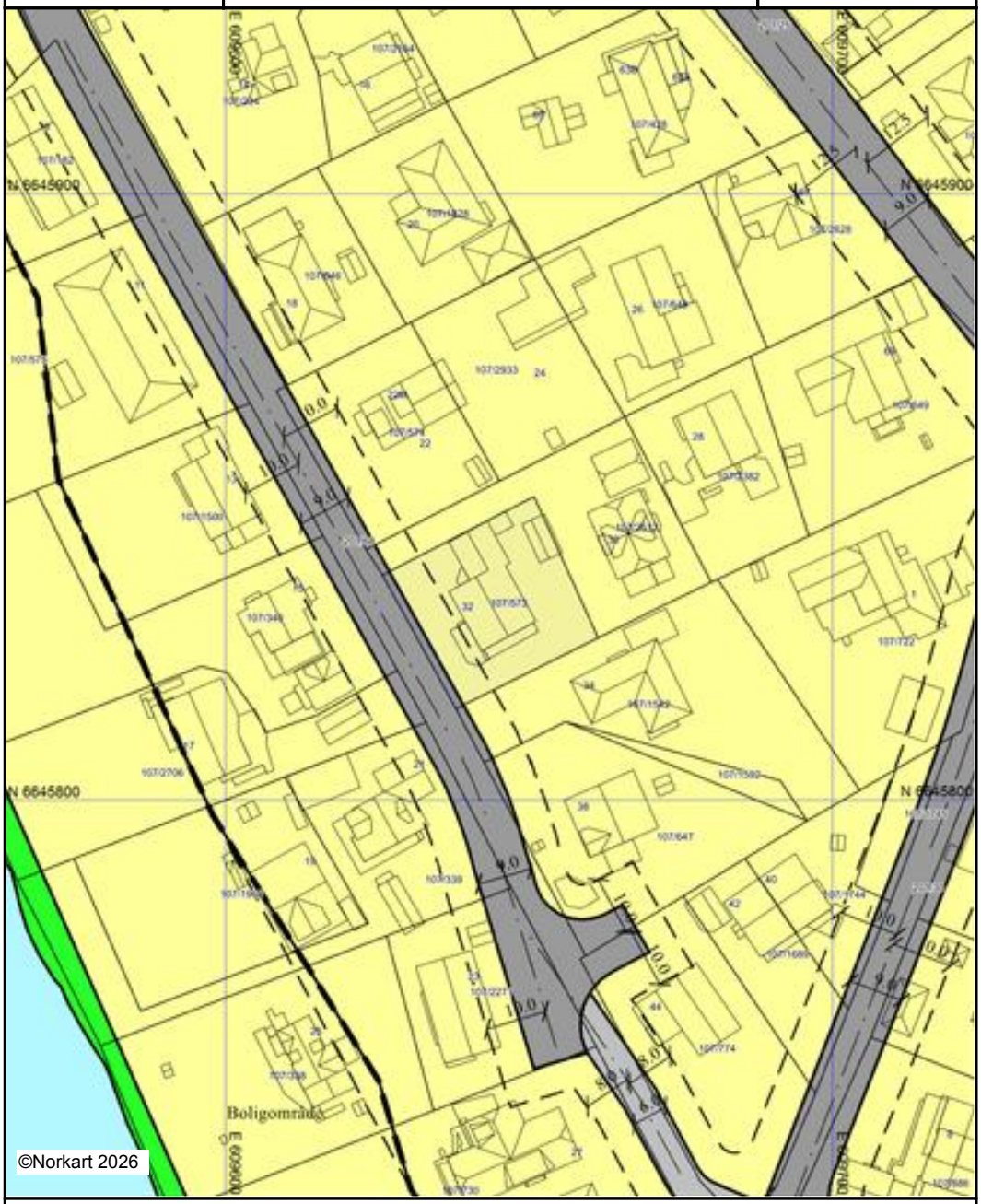
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/573
Adresse: Vangsveien 32
Utskriftsdato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Tegnforklaring



Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 107/573
Adresse: Vangsveien 32
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 17.02.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	573	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vangsveien 32, 1470 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 842,10 kr
Feiing	552,96 kr
Renovasjon	6 430,92 kr
Vann	8 186,94 kr
Sum	**25 012,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	108,84 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr	491,40 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	580,42 kr
Vanngebyr	15%	168 Kbm	49.99	1/1	0 %	8 398,40 kr	1 399,73 kr
Avløpsgebyr	15%	168 Kbm	60.44	1/1	0 %	10 154,59 kr	1 692,43 kr
					Sum	**25 636,89 kr**	**4 272,82 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

GIUST F. DANTE
VANGSVEIEN 32
1470 LØRENSKOG

Saksbehandler: Jan Arnesen **Direkte telefon:** 67 92 95 31

Vår ref.: 02/02750-4 **Arkivkode:** 107/573 L00 **Deres ref.:** **Dato:** 29.05.02

VANGSVEIEN 32 GNR 107 BNR 573 BEFARINGSRAPPORT

Det ble den 28.5.02 foretatt befaring av enebolig, kfr. byggemelding datert den 15.10.66.

På befaring fremgikk det at huset var bygget som godkjente tegninger.

Evt. krav fra rørkontrollen må følges.

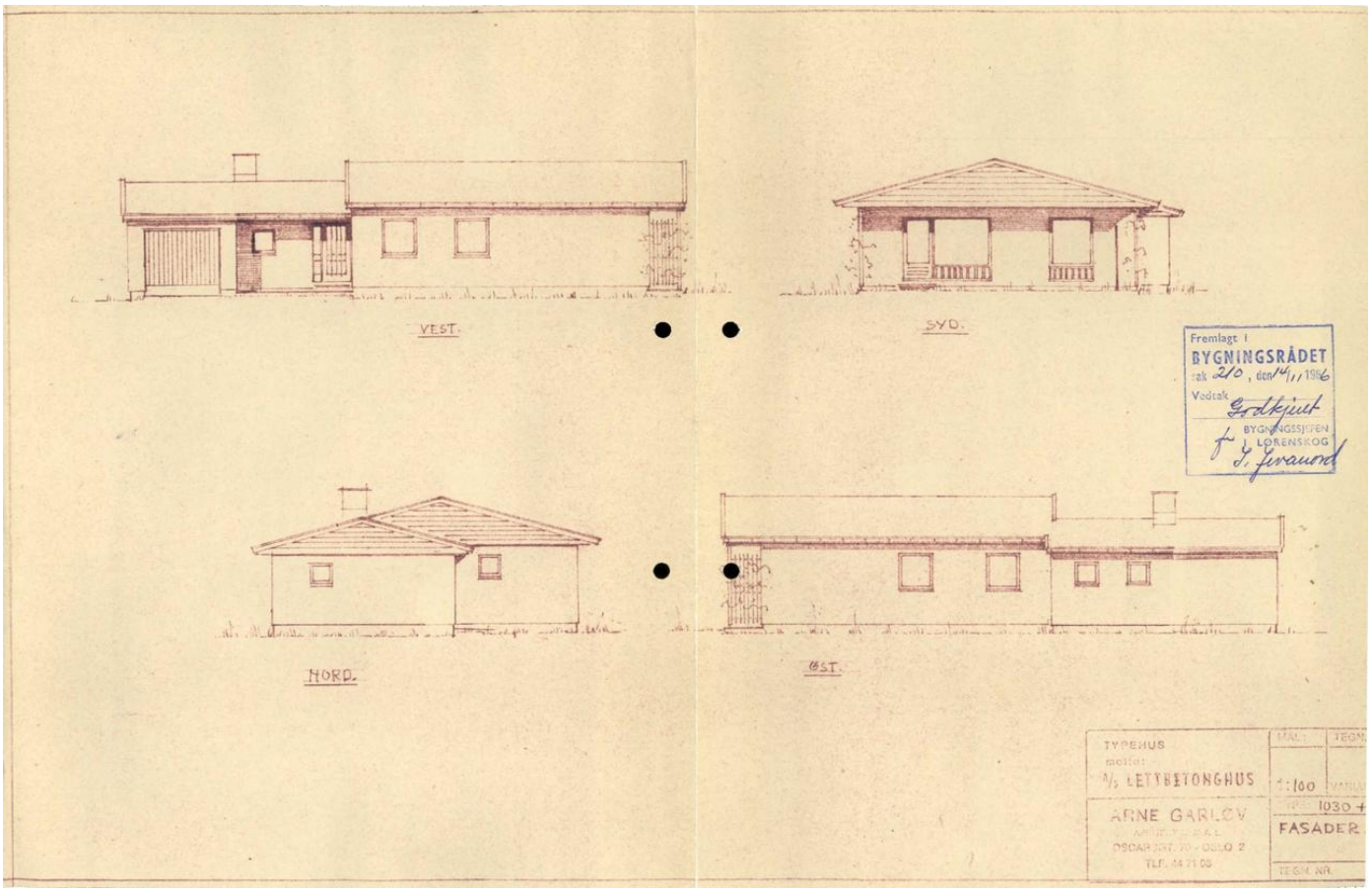
Med hilsen

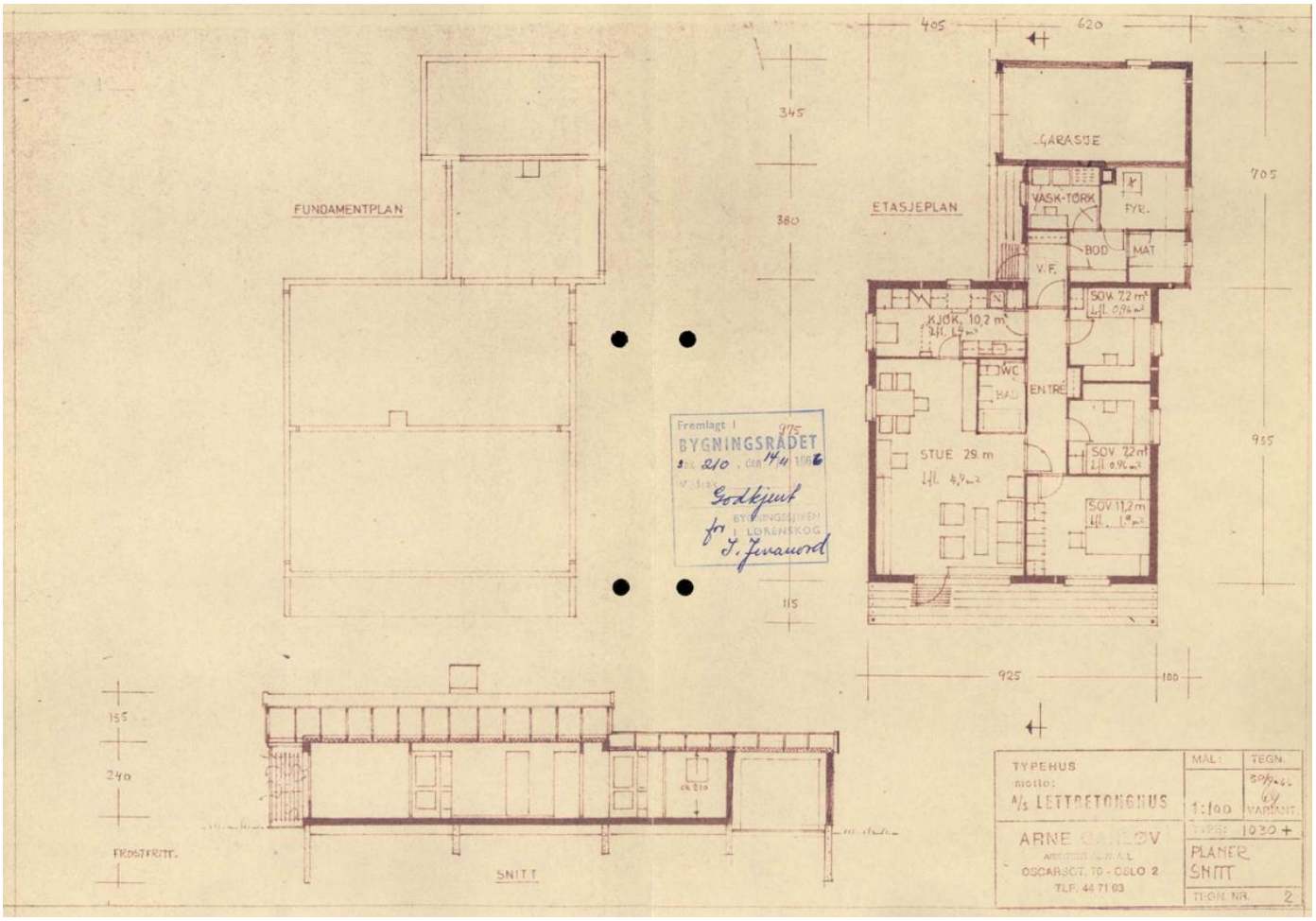
Arild Skogholt
utbyggingssjef

Jan Arnesen
avdelingsingeniør

Kopi til:
DNB EIENDOMSMEGLING A/S v/ Ragnhild Karlsen POSTBOKS 203 1471 LØRENSKOG

Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Besøksadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog
E-post: postmottak@lorenskog.kommune.no
Telefon: 67 92 95 44
Telefaks: 67 92 95 39
Bankgiro: 1628.05.91045


VEST.
SYD.
NORD.
ØST.
Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 210, den 14/11 1956
Vedtak Godkjent
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
TYPEHUS
motiv
M/S LETTBETONGHUS
ARNE GARLOV
1:100
1030 +
FASADER


FUNDAMENTPLAN
ETASJEPLAN
SNITT
FROSTFRITT
GARASJE
VASK-TØRK
FYR.
BOD
MAT
V.F.
SOV. 7,2 m²
KJØK. 10,2 m²
WC
BAD
ENTRE
STUE 29 m
SOV 7,2 m²
SOV 11,2 m
405
620
345
380
115
705
955
925
100
155
240
Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
Godkjent
for
I. Jevanord
TYPEHUS
motto:
A/S LETTBETONGHUS
ARNE GARLOV
OSCARSGT. 70 - OSLO 2
TLF. 44 71 03
MÅL:
1:100
TEGN.
VARIANT
TYPE: 1030 +
PLANER
SNITT
TEGN. NR. 2

HENVISER TIL AVTALE. REF.. 15/4258 - 5/15/48804

Erklæring

Doknr: 92098 Tinglyst: 02.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæringen er en avtale mellom:

Adresse: Vangsveien 13

Gnr/bnr: 107/1500

25/1-16	Sissel Kopperstad	[redacted]
Dato	Sissel Kopperstad	Fødselsnummer

Adresse: Vangsveien 15

Gnr/bnr: 107/340

25/1-16	Randi Refseth Nielsen	[redacted]
Dato	Randi Refseth Nielsen	Fødselsnummer
25/1-16	Thomas Nielsen	[redacted]
Dato	Thomas Nielsen	Fødselsnummer

Adresse: Vangsveien 17

Gnr/bnr: 107/2706

25/1-16	Tore Abrahamsen	[redacted]
Dato	Tore Abrahamsen	Fødselsnummer
25.01.16	Christi Sjetne	[redacted]
Dato	Christi Elisabeth Sjetne	Fødselsnummer

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

HENVISER TIL AVTALE. REF. 15/4258 - 5/15/48804

Adresse: Vangsveien 19

Gnr/bnr: 107/1968

Dato		
25/1-16	Tuva Grande	[redacted]
Dato	Tuva Christensen Grande	Fødselsnummer
25/1-16	Tore Mauritz	[redacted]
Dato	Tore Mauritz	Fødselsnummer

Adresse: Vangsveien 21

Gnr/bnr: 107/339

Dato		
25/1-16	Rune Christians.	[redacted]
Dato	Rune Christiansen	Fødselsnummer
25/1-16	[signature]	[redacted]
Dato	Hanne Fjeldstrøm	Fødselsnummer

Adresse: Vangsveien 22

Gnr/bnr: 107/574

Dato		
25/1-16	Jack Sarine	[redacted]
Dato	Jack Sarine	Fødselsnummer

HENVISER TIL AVTALE REF. 15/4258 - 3/15/48804

Adresse: Vangsveien 28

Gnr/bnr: 107/2382

Dato		Fødselsnummer
29/1-16.	Elin U. Smestad	[redacted]
Dato	Elin Synnøve U Smestad	Fødselsnummer
29/1-16	Øivind Smestad	[redacted]
Dato	Øivind Smestad	Fødselsnummer

Adresse: Vangsveien 30

Gnr/bnr: 107/2512

Dato		Fødselsnummer
21/1-16	Vegar Aker	[redacted]
Dato	Vegar Aker	Fødselsnummer

Adresse: Vangsveien 32

Gnr/bnr: 107/573

Dato		Fødselsnummer
25/1-16	Arne Oddvar Rasmushaugen	[redacted]
Dato	Arne Oddvar Rasmushaugen	Fødselsnummer
25/1-16	Hilde Katinka Stobbe	[redacted]
Dato	Hilde Katinka Stobbe	Fødselsnummer

HENVISER TIL AVTALE. REF. 15/4258 - 5/15/48804

Adresse: Vangsveien 34

Gnr/bnr: 107/1542

Dato		Fødselsnummer
25/1-2016	Gunn Kristin Ufert	[redacted]

Adresse: Vangsveien 38

Gnr/bnr: 107/647

Dato		Fødselsnummer
25/1-16	Lars Aarvold	[redacted]
25/1-16	Mette A. Aarvold	[redacted]

Lørenskog kommune

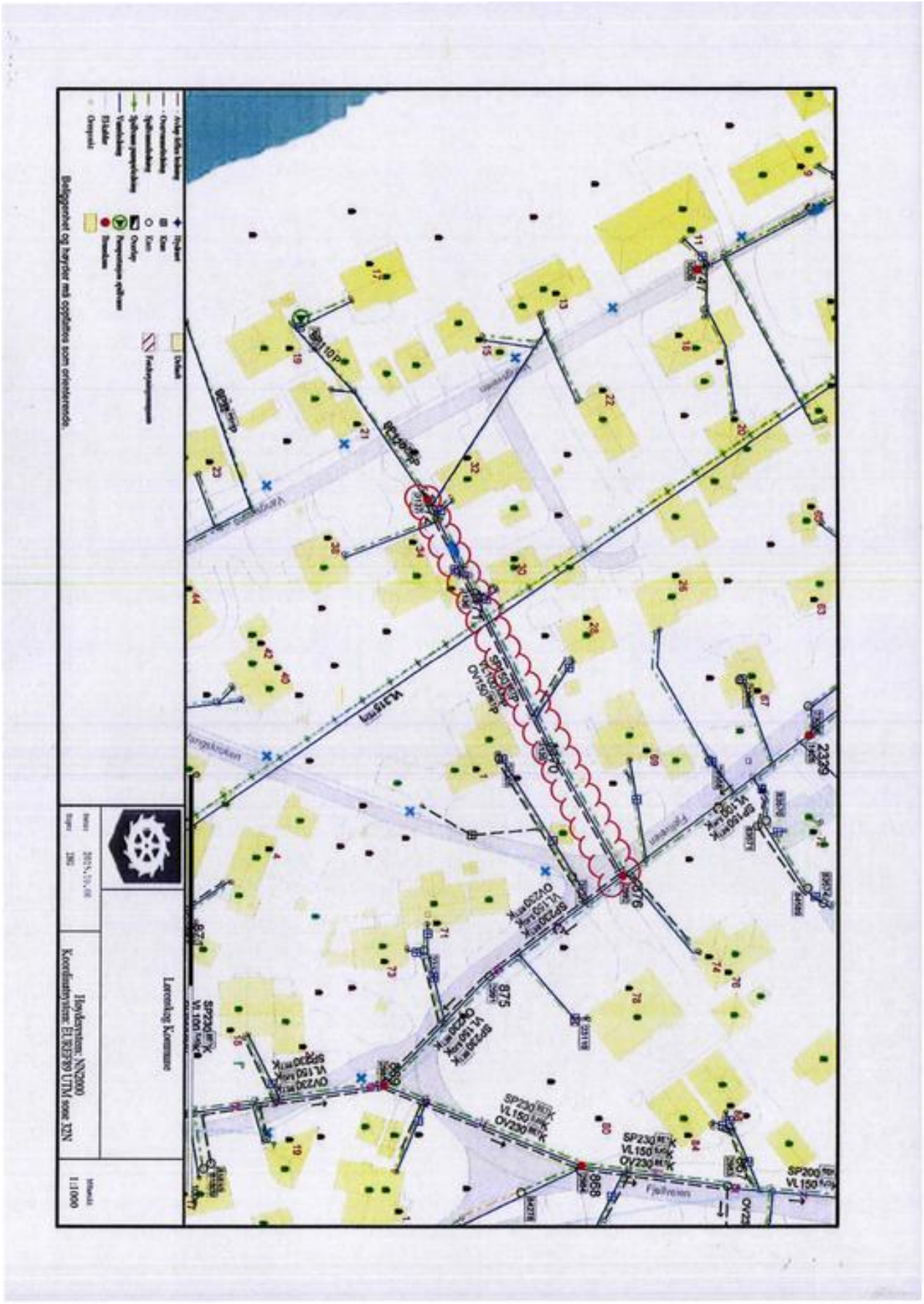
Dato		Hovedorganisasjonsnummer
26/1-16	Lone Skjønhaug	842566192

LØRENSKOG KOMMUNE TEKNIKK

Undertegnede eiere gir herved Lørenskog kommune rett til å overta og ha liggende offentlig ledningsanlegg med nødvendige kummer på nevnte eiendommer vederlagsfritt. Avtalen gjelder kun hovedledningene, stikkledninger vil fortsatt være privat eide.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret atkomst til traseen både for personer og materiell for senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sin ledning. Lørenskog kommune skal varsle grunneier minst tre uker før arbeider igangsettes.

Varslingsplikten kan unntas ved akutte reparasjoner i forbindelse med plutselige og uforutsette hendelser som større lekkasjer og rørbrudd. Dersom man blir nødt til å grave på eiendommene vil de bli satt i stand igjen når arbeidene er ferdig.


Beliggenhet og kjerder må oppfattes som orienterende.
Lørenskog Kommune
Høydesystem: NN2000
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32N
1:1000
2329
876
875
868
SP230 mK
VL150 mK
OV230 mK
SP200 mK
VL150 mK

DAGBOKFØRT
02 MAI 80 02487
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1968 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. 573 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 1968 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 573 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. ~~107~~ br. nr. ~~339~~ gir eierne gr.nr. ~~107~~ br.nr. ~~1968~~ samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr. ~~107~~ br.nr. ~~339~~ 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.

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. 573 — Einar Berg. Vangsv. 16

Eier av gr.nr. ~~107~~ br.nr. ~~339~~ — Margit Øiring

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

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

Dnr. 3994/66 dagbf. 11/11-1966

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 649 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. 649 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 646, 574, 573, 647, 340a, 340b. 1500 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 649 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 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.

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.

Sigurd Fjeldstrøm
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 646
Espen Syvne 574
Edvar Berg 573
Karl Andreassen 647
Halvor Daniels 340a 1500
Thor Pettersen 340b

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 649
Trygve Pettersen

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Fjellhamar den 11/11 19 66.
O. A. Engebretsen

Verdi kr. 1000.-

Dnr. 3993/66 dagbf. 11/11-1966

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 573 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. 573 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 646 – 340 – 574 – 647 – 1500 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. ..... br.nr. .....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 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.

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.

Sigurd Fjeldstrøm
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 646
Halvor Danielsen 340-1500
Espen Samuelsen 574
Kåre Andreassen 647

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 573
Einar Berg

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Fjellhamar den 10/12 19 66.
O. B. Engebretsen

Verdi kr. 1000.-

Velkommen til

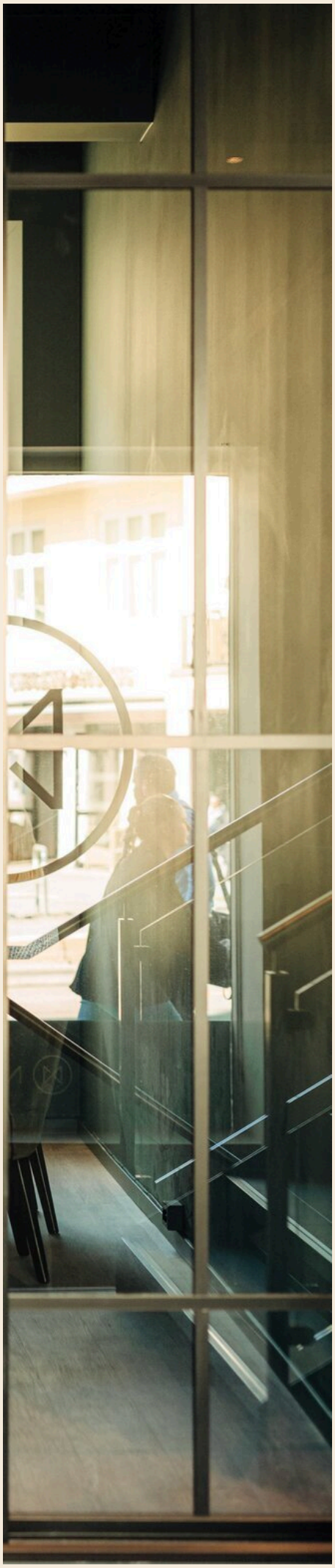
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

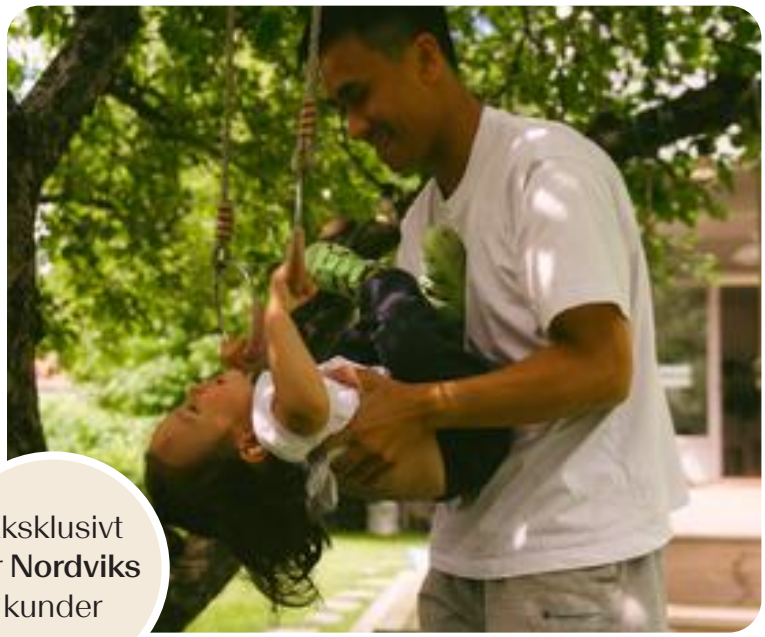
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

Oppdragsnr: 65-0027/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vangsveien 32 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 107, bnr 573 (ideell andel 1/1) / Gnr 107, bnr 193 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848