NORDVIK

Siljeveien 11

4 soverom | 176 kvm | Enebolig



Velkommen til

Siljeveien 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Egenerklæringsskjema
40	Tilstandsrapport
67	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.03.2026







Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med flotte uteplasser! Modernisering - Garasje - 2 bad - Familievennlig og attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**7 290 000,-**
Omkostninger	**183 630,-**
Totalpris	**7 473 630,-**
BRA-i	**176 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Siljeveien 11!
Boligen strekker seg over tre plan, og rommer bla. stue, kjøkken, to bad og fire soverom. Bilen parkeres i garasje, og det er rikelig med lagringsplass i boder. I tillegg er det utgang til frodig hage.

Eiendommen ligger i et meget populært og barnevennlig område på Kjenn 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:

- Innholdsrik enebolig o/3 plan
- Moderniseringsbehov
- 2 bad og 4 soverom
- Kjeller med lagringsmuligheter
- Garasje og asfaltert gårdsplass
- Flott naturtomt med gode solforhold
- Attraktiv beliggenhet i svært rolig nabolag
- Kort vei til skoler i alle trinn!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 116 kvm

SILJEVEIEN 11

Enebolig, 1. etasje



Planskisse, ikke målbar































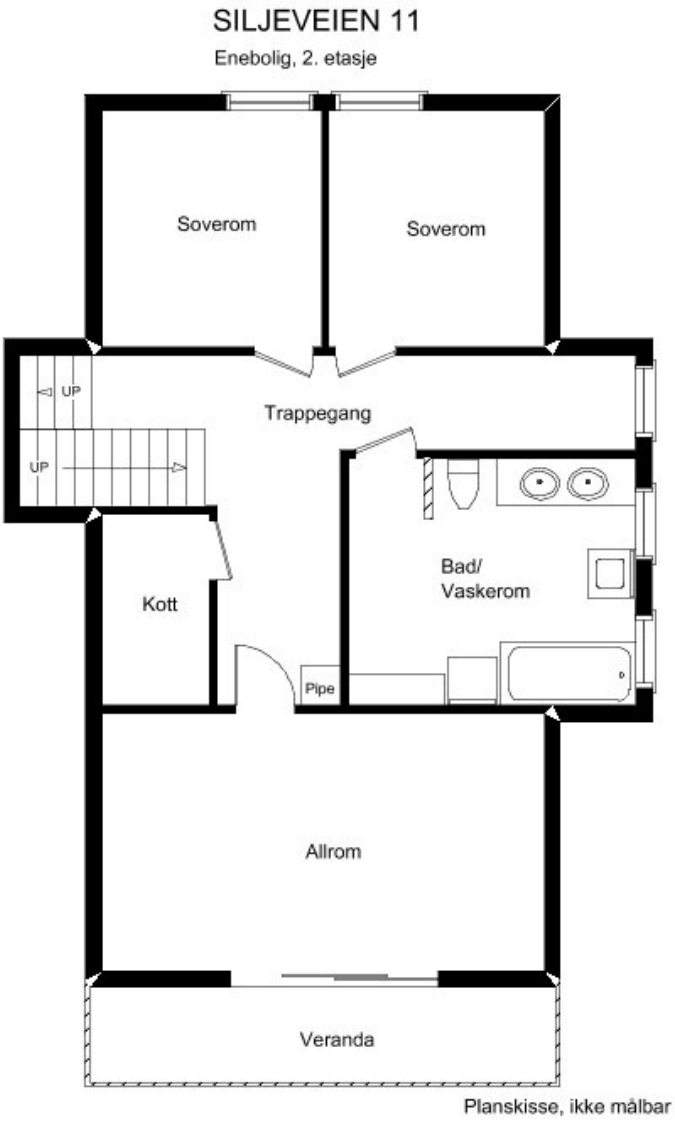



SINGER



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm



Planskisse, ikke målbar























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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0247/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Siljeveien 11, 1470 LØRENSKOG
Gnr 108, bnr 424 (ideell andel 1/1) / Gnr 108, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Wenche Tyskerud

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 473 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 493 330,- (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
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 176 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 195 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 25 kvm. Trappegang og 2 boder.
Total BRA: 25 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Hall/vindfang, trappegang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
BRA-e: 19 kvm. Garasje og trappegang (kjeller).
Total BRA: 116 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Trappegang, bad, 2 soverom og allrom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 5 kvm.

Innhold
Eneboligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 97 m². Hall/vindfang, trappegang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
2. etasje BRA-i 54 m². Trappegang, bad, 2 soverom og allrom.
Underetasje BRA-i 25 m². Trappegang og 2 boder.

I tillegg er det tilgang til garasje og trappegang i kjeller, som regnes som BRA-e, på 19 m².

Standard
1. ETASJE
Entré:
Boligen har et innbydende inngangsparti, med trapp opp fra asfaltert gårdsplass. Utebelysning er montert. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er satt inn garderobeskap samt hengt opp knaggrekker.

Stue:
Fra gangen er det inngang til en stue. Her er det rikelig med naturlig lysinnslipp, samt flere møbleringsmuligheter. Rommet har plass til sofaseksjon,

tv-møbel og spisegruppe. I rommet er det tilkoblet en peisovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. I tillegg er det montert en varmepumpe. Fra stuen er det utgang til en hyggelig uteplass. Her ute er det plass til sittegruppe, samt grill. Det er tilgang til en utebod herfra, samt montert solskjerming. Videre er det tilgang til eiendommens pene hage, som er opparbeidet som naturtomt.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og ble oppusset i ca. 2015 med ny innredning fra IKEA. Skapene har gråe glansede fronter, og det er montert laminat benkeplate med oppvaskkum. Videre er det satt inn integrert stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Over induksjonstoppen er det tilkoblet en ventilator, og det er fliser mellom overskap og benkeplaten.

Bad:
Etasjens baderom har flislagt gulv og vegger, samt malt panel i himlingen. Rommet ble oppusset i ca. 2012, dokumentasjon foreligger ikke. Badet er innredet med servant, servantskap, veggmontert wc og dusjkabinett. Over servanten er det hengt et speil, og over speilet er det montert vegghengt lys. Det er kun naturlig ventilering.

To soverom:
Etasjen har to soverom. Begge rom er av fin størrelse, og fungerer ypperlig som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Begge rom har praktiske skyvedørsgarderober med mye lagringsplass.

2. ETASJE
Gang og allrom:
Fra trappen kommer man opp i en trappegang. Herfra er det inngang til to soverom, et bad og et kott, samt videre inngang til et allrom. I allrommet er det plass til sittegruppe, tv-møbel og øvrig innredning. Herfra er det også utgang til en veranda.

Bad:
Etasjen har et svært romslig baderom, av eldre standard. Badet er utstyrt med badromsinnredning, servant, wc, badekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet har to store vinduer med foliering, samt rikelig med oppbevaringsplass i skapinnredning. Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

To soverom:
Også denne etasjen har to soverom. Begge rom er av fin størrelse, og fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det er skråtak på soverommene.

KJELLER
Kjelleren har boder som egner seg til oppbevaring.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Malt strie, malt panel, malte plater og tapet.
Himling: Malt panel og panel.

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

Parkering
Det er plass til parkering i enkel garasje. Ellers er det plass til biloppstilling på egen grunn.
Selger opplyser at det er opplegg for påmontering av elbillader i garasjen, men ikke montert ladeboks.

Modernisering og påkostninger
Liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:
- Kjøkken fra ca 2015, IKEA.
- Badet nede er ca. 2012.

Selger opplyser at de har hatt fyringskontroll, og at det ble påpekt at pipa er kledd inn på én side. Det ble ikke gitt fyringsforbud, men det ble nevnt at det kan være lurt med en fornying innvendig.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom i første etg renovert i 2015. Husker ikke firma.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Eventuell kommentar: Dette er lenge siden, men jeg forventer at det ble utført etter tidens byggeforskrifter.

- 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, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Storviken Tak og Bygg A/S. Bygget nytt saltak. Tidligere saltak bygget i 1986, men hadde feil og mangler. Arbeidene ble utført mellom 2020 og 2021.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i 1989.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet sikringsskap. Husker ikke når. Kanskje ca 1995.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2025

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøpt pakke da ny bil kjøpt i 2021. Denne var med elektriker.

- 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: Bytt kobling for utekran på bad. Utført 2025.

- 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.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent?. Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygd en etasje to, med saltak. Huset hadde tidligere en etg og flatt tak.

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Offentlig vann og kloakk

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Gravd ut kjeller i deler av huset

- 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). Nei. Eventuell kommentar: Men i kjelleren er det montert avfukter.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei. Eventuell kommentar: Takstmann er bestilt.

- 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? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger i dokumenter i kommunen

Bygningssakkyndig
Roy Bekkesletten

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.12.2025
Bygning:
Fundamentert med betong- og lettbetongsvegger til fjell og støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i lettbetong og trebindingsverk. Lettbetong er malt og trebindingsverk er kledd med stående- og liggende panel. Saltak i treverk, tekket med profilerte takplater og flatt tak i treverk, tekket med papp. Etasjeskiller er i lettbetong og trebjelkelag.

Vinduer og dører:
Malt profilert ytterdør med trekarm.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Tofløyet balkongdør med 2-lags glass og trekarm.
Heve-/skyvedør med 3-lags glass og trekarm.
Malt boddør med trekarm.
Malte profilerte-, finerte- og trefyllingsdører.
Leddport med elektrisk portåpner.
Det er ukjent alder på ytterdør.
Vinduer er i fra 1985 og 2014. Det er ukjent alder på en god del vinduer.
Tofløyet balkongdør er i fra 2023.
Heve-/skyvedør er i fra 1985.
Boddør er i fra 1985.
Leddport er i fra 2013.

Trapper:
Innvendig lakkert furutrapp.
Plassbygd tretrapp.

Balkong/terrasse:
Veranda med tregulv. Størrelse 5 m². Verandaen er i fra 1985.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast, Støpejern
Type vannrør: Kobber
Varmepumpe (luft/luft). Varmepumpe er i fra 2023. Det har ikke vært service på varmepumpen.
Varmtvannsbereder er plassert på gulv i bod, på 300 liter. Fra 2008.
Det er varmekabler på bad i 1. etasje. Det er stråleovvn på bad i 2. etasje. Panelovner.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon

Elkraft:
Det har vært el. tilsyn i 2025.
Hovedsikring på 63 Amp.
14 kurser.
Overspenningsvern.
Jordfeilbryter.
El.billader i fra 2021.

Lovlighet/HMS:
Deler av opprinnelig krypkjeller er utgravd. Det er søknadspliktig å grave ut kjeller. Det er ikke tegnet inn trapp til kjeller. Det er etablert bad der det er tegnet inn toalett. Vegg mellom v.f. og hall og vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Drenering: Grunnmursplast er avsluttet uten topplist mot grunnmur enkelte steder. TG-2. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. TG-2. Det ble registrert høye fuktforskjeller i garasjegulv, kjellergulv og i kjellervegger. TG-2. Det registreres vann og vanninnsig i krypkjeller. TG-3. Utbedringskostnader: Over 300 000

Krypkjeller: Det er "åpent" gulv i krypkjeller. TG-2. Det registreres vann og vanninnsig i krypkjeller. TG-3. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering". Det er noen rustne armeringsjern (armeringskorrosjon) i himling (lettebetongdekke), samt

enkelte sprekker og noe avflassing i lettbetongen. TG-2. Målingen av fuktinnholdet 17,3 % WME i krypkjeller er opp i mot faren for utvikling av sopp- og råteskader. TG-2. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng: Det ble registrert høye fuktforskjeller i kjellergulv og i kjellervegger. TG-2. Det registreres vann og vanninnsig i krypkjeller. TG-3. Disse merknadene gjelder de samme punktene som under "Drenering" og "Krypkjeller". Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer og dører: Det registreres råteskader kjellervinduer. TG-3. Heve-/skyvedør og noen vinduer er slitte. TG-2. Det er svertesopp/muggsopp i noen vindu- og heve-/skyvedørskarmer. TG-2. Enkelte vinduer subber noe i karm. TG-2. Boddør subber i terskel. TG-2. Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Yttervegger: Enkelte panelbord har noe sprekker. TG-2. Det ble målt høy fuktighet nederst i enkelte panelbord. TG-3. Det ble registrert noe fukt nederst på lettbetongvegg. TG-2. Det er litt lite lufting under panel. TG-2. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. TG-2. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger Stoppekran sitter fast og kan dermed ikke stenge av vannet. TG-3. Vannrør i kjeller er ikke isolert. TG-2. Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2. Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad, 2. etasje: TG-3. Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres. Utbedringskostnader: Over 300 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Grunnmur og fundament: Det er enkelte riss/små sprekker i betonggulv og kjellervegger.

Balkong, terrasse, platting: Veranda Verandaen er noe slitt. Det er for lav rekkverkshøyde. Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres. Det er for store åpninger i rekkeverk.
Eldre tekking med begrenset gjenværende brukstid.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Begrenset inspeksjon av kaldtloft pga. opplagrede gjenstander. TG-2. Kott i knevegger er ikke besiktiget p.g.a. manglende adkomst. TG-IU Etasjeskille og gulv på grunn På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 30 mm.

Ildsted/Skorstein: Det er små riss/sprekker i pipe.

Trapp: Hovedtrapp Trappen er slitt. Det er for store åpninger i trapperekkverk. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres.

Trapp: Kjellertrapp Trappen er slitt. Trappen er smal. Det er for store åpninger i trapperekkverk. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Det mangler håndløper på en side i trapp.

Avløpsrør: Det er ikke montert vakumventil på lufting. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.

Ventilasjon: Det er ingen ventilering utover åpning av vindu i enkelte rom.

Våtrom: Bad, 1. etasje - Overflater: Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel.

Våtrom: Bad, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk: Sluket er fra opprinnelig byggeår uten klemring for god tetting av membran i sluket. Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Bad, 1. etasje - Sanitærutstyr: Servanten har små sprekker og hakk. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne.

Våtrom: Bad, 1. etasje - Ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering. Det er ikke etablert luftespalte i dør.

Våtrom: Bad, 1. etasje - Fukt: TG-2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.

Innerdører: Enkelte innerdører er noe skadet. Enkelte innerdører subber i karm/terskel.

Overflater på innvendige gulv: Det er noe "bulker" og glipper i gulvbelegg. Det er noe slitte overflater.

Overflater på innvendige vegger: Det er noen slitte og skadde overflater.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Elektrisk: Ikke vurdert.

Varmesentral: Ikke vurdert.

El. varme: Ikke vurdert.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Vaskemaskin og tørketrommel kan medfølge om kjøper ønsker.
Integrerte hvitevarer medfølger.
Lampe over spisebord medføger. Kjøleskapet medfølger.
Alle taklamper 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
Elektrisk. Vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 17 935 kWh i 2025.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 469,-pr. 2026

De kommunale gebyrene inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: kr. 12 654,14,-
Feiing: kr. 553,00,-
Renovasjon: kr. 6 430,90,-
Vann: kr. 10 526,11,-
Sum: kr. 30 164,15,-

Det gjøres oppmerksom på at gebyret for 2025 var betraktelig høyere enn estimatet for 2026, og kjøper må påregne at gebyrene blir høyere enn estimert.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 029 869,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 119 475,- pr. 2023
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
Winterbergh
Polisenr: 1245596

TV/Internett/Bredbånd
Altibox/Viken Fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 513 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt bestående av blant annet gressplen, naturtomt og gårdsplass.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse for mer informasjon.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et meget populært og barnevennlig område på Kjenn 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.

Videre er det gangavstand til Lørenskog togstasjon, som ligger i sone 1 med Oslo-takst. Det er flere bussholdeplasser innenfor 500meter fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Kjenn tar det ca. 2min til Metro/Triaden kjøpesenter, 7 min til Strømmen Storsenter, 7 min til Lillestrøm sentrum, 13 min til Oslo S og 26 min til Oslo lufthavn.

Kommunen har ikke skolekretser, men "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Eiendommen har gangavstand til Solheim barneskole(ca 400m) og Kjenn ungdomsskole(ca400m). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder. Det er gangavstand til Mailand vgs(ca 500m) og Lørenskog vgs. Det ligger flere populære barnehager i nærområdet, alle innen kort avstand og Kjenn barnehage kun ca 400m fra boligen.

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.

Bebyggelse
Området består i det vesentligste av eneboliger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av bolig eller garasje på eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen eller garasjen lovlig kan tas i bruk.

Det foreligger brukstillatelse for ominnredning på eiendommen datert 28.06.1989. Det er ikke blitt utstedt ferdigattest i forbindelse med tiltaket. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er blitt tilsendt en tegning i forbindelse med "påbygging og ominnredning" av boligen, datert 23.09.1985. I tegningene er bad i 1. etasje omtalt som toalettrom. Videre er vegg mellom kjøkken og stue blitt fjernet. Deler av opprinnelig krypkjeller er utgravd. Det er søknadspliktig å grave ut kjeller. Det er ikke tegnet inn trapp til kjeller. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Tegningene ligger 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, kjørevei, friområde, gangvei mm.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 513 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplan: Del av Kinnskogen
- Delareal 513 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3222/108/424:
21.09.1970 - Dokumentnr: 4803 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett og plikt for eiere av tilstøtende tomter til reparasjon og vedlikehold av felles antenne for TV og radio. Med flere bestemmelser
Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr. 108, bnr. 424, Siljeveien 11. Med skjøtet følger følgende bestemmelse: "Eiere av tilstøtende tomter har rett til å foreta nødvendig vedlikehold fra denne eiendom. Eier av denne eiendom har plikt til å delta i reparasjoner og vedlikehold av felles antenne for TV og radio med forsterker og kabelføringer."

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 108, bnr. 19 i Lørenskog kommune («hovedbølet»).

Megler har forsøkt å innhente grunnbok for hovedbølet, men denne har ikke latt seg oppdrive. 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.

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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 400,-
Gebyr utlegg faktura Foto kveldsbilder (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke enebolig kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon tilstandsrapport kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2900,-. 2 visninger fritt inkludert. kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg foto - kveldsbilder kr. 3 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 24 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 640,- 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 07.12.2025
- Tilstandsrapport, datert 29.12.2025
- Energiattest, datert 09.03.2026
- Reguleringsplankart, datert 08.12.2025
- Kommuneplankart, datert 08.12.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 28.06.1989
- Byggemeldte tegninger, datert 22.06.1989
- 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 11. mars 2026

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.

Siljeveien 11

Nabolaget Kjenn/Kinnskogen - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 165 elever, 10 klasser	5 min 2.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	6 min 2.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	21 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 0.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.7 km

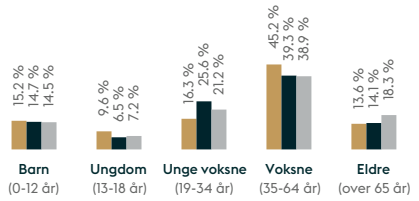
Offentlig transport

Haralds vei Linje 120	5 min 0.4 km
Hanaborg stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Ellingsrudåsen Linje 2	9 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 0.5 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	11 min 1 km
Vangen barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjenn/Kinnskogen	1 696	642
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Solheim skole	5 min
Lørenskog tennishall	5 min
SATS Metro	10 min
Condis Lørenskog	11 min

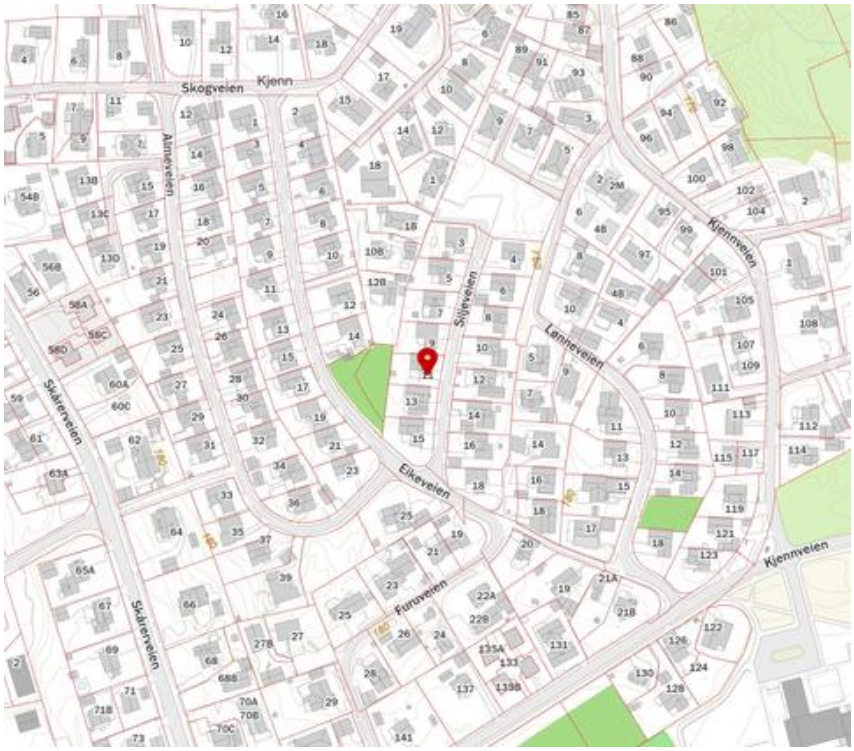
«Polig. Grønt. Avslappet. Kort vei til Marka. Kun et kvarter til Oslo sentrum. Nær skoler, idrettshaller, svømmehall, kulturhus og barnehager.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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 2025

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
9. mars 2026

Oppdragsnummer
65-0247/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Siljeveien 11, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Wenche Tyskerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 1980

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: 1245596
Forsikret i: Winterbergh

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom i første etg renovert i 2015. Husker ikke firma. Byttet stoppekran (for utekran) på bad i 1. etg, utført av Førland RØR AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Dette er lenge siden, men jeg forventer at det ble utført etter tidens byggeforskrifter.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Storviken Tak og Bygg A/S. Bygget nytt saltak. Tidligere saltak bygget i 1986, men hadde feil og mangler. Arbeidene ble utført mellom 2020 og 2021.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i 1989.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet sikringsskap. Husker ikke når. Kanskje ca 1995. Fikk montert elbillader 2021. Kjøpte ny elbil og fikk da kampanje med elbillader og montering inkl i bilprisen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025 av Elvia

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøpt pakke da ny bil kjøpt i 2021. Denne var med elektriker.

---

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: Bytt kobling for utekran på bad. Utført 2025.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygd en etasje to, med saltak. Huset hadde tidligere en etg og flatt tak. Utført 1986/1987.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ogfentlig vann og kloakk

---

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

Ja

Beskriv: Installert varmepumpe for ca 3 år siden.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Gravd ut kjeller i deler av huset ca. 1985

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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: Uinnredet råkjeller. Fukt. Se vedlagt tilstandsrapport. I kjelleren er det montert avfukter som følger med salget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann Roy Bekkesletten Ifb med salget.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er nylig oppmålt ifbm tilstandsrapport.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen tank

---

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: 65-0247/25

Siljeveien 11
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1968
BRA:	195 m^2
BRA-i:	176 m^2
Rapportdato:	29.12.2025 (Gyldig til 29.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	6	18	7	3

Supertakst

GNR: 108 BNR: 424

Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Siljeveien 11
1470 Lørenskog

1. Tilstandsgradene

TG-0	**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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har 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
TG-3	**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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38380

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Grunnmursplast er avsluttet uten topplist mot grunnmur enkelte steder. TG-2. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. TG-2. Det ble registrert høye fuktforskjeller i garasjegulv, kjellergulv og i kjellervegger. TG-2. Det registreres vann og vanninnsig i krypkjeller. TG-3
Krypkjeller	Det er "åpent" gulv i krypkjeller. TG-2. Det registreres vann og vanninnsig i krypkjeller. TG-3. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering". Det er noen rustne armeringsjern (armeringskorrosjon) i himling (lettebetongdekke), samt enkelte sprekker og noe avflassing i lettbetongen. TG-2. Målingen av fuktinnholdet 17,3 % WME i krypkjeller er opp i mot faren for utvikling av sopp- og råteskader. TG-2
Rom under terreng	Det ble registrert høye fuktforskjeller i kjellergulv og i kjellervegger. TG-2. Det registreres vann og vanninnsig i krypkjeller. TG-3. Disse merknadene gjelder de samme punktene som under "Drenering" og "Krypkjeller".
Vinduer og dører	Det registreres råteskader kjellervinduer. TG-3. Heve-/skyvedør og noen vinduer er slitte. TG-2. Det er svertesopp/muggsopp i noen vindu- og heve-/skyvedørskarmer. TG-2. Enkelte vinduer subber noe i karm. TG-2. Boddør subber i terskel. TG-2
Yttervegger	Enkelte panelbord har noe sprekker. TG-2. Det ble målt høy fuktighet nederst i enkelte panelbord. TG-3. Det ble registrert noe fukt nederst på lettbetongvegg. TG-2. Det er litt lite lufting under panel. TG-2. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. TG-2
Vannledninger	Stoppekran sitter fast og kan dermed ikke stenge av vannet. TG-3. Vannrør i kjeller er ikke isolert. TG-2. Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2.
Våtrom: Bad, 2. etasje	Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Det er enkelte riss/små sprekker i betonggulv og kjellervegger.
Balkong, terrasse, platting: Veranda	Verandaen er noe slitt. Det er for lav rekkverkshøyde. Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres. Det er for store åpninger i rekkeverk. Eldre tekking med begrenset gjenværende brukstid.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Begrenset inspeksjon av kaldtloft pga. opplagrede gjenstander. TG-2. Kott i knevegger er ikke besiktiget p.g.a. manglende adkomst. TG-IU
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 30 mm.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein	Det er små riss/sprekker i pipe.
Trapp: Hovedtrapp	Trappen er slitt. Det er for store åpninger i trapperekkverk. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres.
Trapp: Kjellertrapp	Trappen er slitt. Trappen er smal. Det er for store åpninger i trapperekkverk. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Det mangler håndløper på en side i trapp.
Avløpsrør	Det er ikke montert vakumventil på lufting. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Ventilasjon	Det er ingen ventilering utover åpning av vindu i enkelte rom.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Overflater	Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Sluket er fra opprinnelig byggeår uten klemring for god tetting av membran i sluket. Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Sanitærutstyr	Servanten har små sprekker og hakk. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Ventilasjon	Det er kun naturlig ventilering. Det er ikke etablert luftespalte i dør.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Fukt	TG-2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.
Innerdører	Enkelte innerdører er noe skadet. Enkelte innerdører subber i karm/terskel.
Overflater på innvendige gulv	Det er noe "bulker" og glipper i gulvbelegg. Det er noe slitte overflater.
Overflater på innvendige vegger	Det er noen slitte og skadde overflater.
Radon	Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	Ikke vurdert.
Varmesentral	Ikke vurdert.
El. varme	Ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av opprinnelig krypkjeller er utgravd. Det er søknadspliktig å grave ut kjeller.
Det er ikke tegnet inn trapp til kjeller.
Det er etablert bad der det er tegnet inn toalett.
Vegg mellom v.f. og hall og vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.12.2025

Rapportdato
29.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Wenche Tyskerud**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.
Se punkt 13. Det registreres vann og vanninnsig i krypkjeller.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten**
Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS**
Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**
Telefon: **41624600**
Epost: **roy@bekkesletten.no**

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Det er begrenset inspeksjon av garasje pga. opplagrede gjenstander.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Siljeveien 11, 1470 Lørenskog**

Kommunenr: **3222** Gårdsnr: **108** Bruksnr: **424** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1968** - Tatt i bruk dato, iflg. matrikkelbrev.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med betong- og lettbetongsvegger til fjell og støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i lettbetong og trebindingsverk. Lettbetong er malt og trebindingsverk er kledd med stående- og liggende panel. Saltak i treverk, tekket med profilerte takplater og flatt tak i treverk, tekket med papp. Etasjeskiller er i lettbetong og trebjelkelag.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1985	Påbygg	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	25	25	0	0	0
1. etasje	116	97	19	0	0
2. etasje	54	54	0	0	5
Totalt m²	**195**	**176**	**19**	**0**	**5**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	63	54	9
Totalt m²	**63**	**54**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	25	0	25		Trappegang og 2 boder. Himlingshøyde er ca 1,93 m - ca 2,26 m.
1. etasje	116	94	22	Hall/vindfang, trappegang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,30 m - ca 2,38 m.	Garasje og trappegang (kjeller).
2. etasje	54	54	0	Trappegang, bad, 2 soverom og allrom. Skråtak. Himlingshøyde er ca 2,37 m.	
Totalt m²	**195**	**148**	**47**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
Utover ovennevnte areal er det:
Kott er ikke målbart areal, da rommet har en for lav fri høyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble drenert rundt boligen i 1989.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Grunnmursplast er avsluttet uten topplist mot grunnmur enkelte steder. TG-2. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast på alle vegger.
Terrenget inn mot bolig er relativt flatt. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. TG-2
Det ble registrert høye fuktforskjeller i garasjegulv, kjellergulv og i kjellervegger. TG-2
Deler av krypkjellerveggene er støpt direkte på fjell. Det registreres vann og vanninnsig i krypkjeller. TG-3
Ovennevnte forhold medfører vedvarende fuktbelastning med risiko for muggvekst, råteskader, korrosjon og negativ påvirkning av inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte drenering.
Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere fuktbelastning og hindre vanninnsig, inkludert kontroll og utbedring av berørte konstruksjoner.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er enkelte riss/små sprekker i betonggulv og kjellervegger.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er krypkjeller under store deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via trapp.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Risiko, MC 17,3 % WME.	

Oppsummering av krypkjeller	TG-3
Det er "åpent" gulv i krypkjeller. TG-2. Det registreres vann og vanninnsig i krypkjeller. TG-3. "Åpent" gulv og vann kan medføre til at det blir høy luftfuktighet (RF) i krypkjeller med påfølgende ulemper/skader. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering". Det er noen rustne armeringsjern (armeringskorrosjon) i himling (lettebetongdekke), samt enkelte sprekker og noe avflassing i lettbetongen. TG-2 Korrosjon og små skader kan over tid redusere beskyttelsen av armeringen og medføre lokal forringelse av lettbetongen. Målingen av fuktinnholdet 17,3 % WME i krypkjeller er opp i mot faren for utvikling av sopp- og råteskader. TG-2	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere diffusjonssperren på grunn i krypkjeller. Det anbefales å montere luftavfuktere i krypkjeller. Det anbefales å overvåke tilstanden og utføre lokal reparasjon ved behov for å hindre videre forringelse.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det ble registrert høye fuktforskjeller i kjellergulv og i kjellervegger. TG-2 Det registreres vann og vanninnsig i krypkjeller. TG-3 Ovennevnte forhold medfører vedvarende fuktbelastning med risiko for muggvekst, råteskader, korrosjon og negativ påvirkning av inneklima. Disse merknadene gjelder de samme punktene som under "Drenering" og "Krypkjeller".	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å skifte drenering. Det anbefales å etablere diffusjonssperren på grunn i krypkjeller. Det anbefales å montere luftavfuktere i kjeller og i krypkjeller. Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere fuktbelastning og hindre vanninnsig, inkludert kontroll og utbedring av berørte konstruksjoner. Disse merknadene gjelder de samme punktene som under "Drenering" og "Krypkjeller". Utbedringskostnader er satt under punktene "Drenering" og "Krypkjeller".

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Balkong
Veranda med tregulv. Størrelse ca 5 m²	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Verandaen er i fra 1985.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Verandaen er noe slitt. Det er for lav rekkverkshøyde. Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres. Det er for store åpninger i rekkeverk. For lav rekkverkshøyde, feil utforming av rekkverk og for store åpninger i rekkeverk medfører fallfare. Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Eldre tekking med begrenset gjenværende brukstid. Tekkingens alder innebærer redusert levetid og risiko for fremtidig fuktpåvirkning.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.
De for store åpningene i rekkverket anbefales å gjøres mindre eller tettes.
Det anbefales å utforme rekkverket slik at klatring forhindres.
Tekking og terrassebord bør vurderes utskiftet pga alder.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malt profilert ytterdør med trekarm.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Tofløyet balkongdør med 2-lags glass og trekarm.
Heve-/skyvedør med 3-lags glass og trekarm.
Malt boddør med trekarm.
Leddport med elektrisk portåpner.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er ukjent alder på ytterdør.
Vinduer er i fra 1985 og 2014. Det er ukjent alder på en god del vinduer.
Tofløyet balkongdør er i fra 2023.
Heve-/skyvedør er i fra 1985.
Boddør er i fra 1985.
Leddport er i fra 2013.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Det registreres råteskader kjellervinduer. TG-3
Heve-/skyvedør og noen vinduer er slitte. TG-2
Det er svertesopp/muggsopp i noen vindu- og heve-/skyvedørskarmer. TG-2.
Svertesopp/muggsopp kan redusere holdbarheten på treverket og bidra til dårligere inneklima over tid.
Enkelte vinduer subber noe i karm. TG-2. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt.
Boddør subber i terskel. TG-2. Dette kan medføre at boddøren blir noe skadet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at kjellervinduer skiftes ut.
Forøvrig bør det påregnes en del utskiftinger på sikt.
Det anbefales at svertesopp/muggsopp saneres.
Enkelte vinduer anbefales justert.
Boddør anbefales justert.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Panel er i fra 1985.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-3**

Enkelte panelbord har noe sprekker. TG-2
Det ble målt høy fuktighet nederst i enkelte panelbord. TG-3. Høy fuktighet i panelbord kan over tid føre til nedbrytning av treverk, økt risiko for mugg- og råteskader samt redusert levetid på kledningen.
Det ble registrert noe fukt nederst på lettbetongvegg. TG-2
Det er litt lite lufting under panel. TG-2. Lite lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørking av fukt.
Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. TG-2. Manglende musetetting kan gi adgang for gnagere, med risiko for skade på konstruksjon og isolasjon samt påvirkning av inneklima og hygiene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Enkelte panelbord anbefales utskiftet.
Pga litt lite lufting, så anbefales det at fasaden holdes under oppsikt.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Begrenset inspeksjon av kaldtloft pga. opplagrede gjenstander. TG-2 Kott i knevegger er ikke besiktiget p.g.a. manglende adkomst. TG-IU	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opplagrede gjenstander på kaldtloft og kott må fjernes, slik at en god inspeksjon kan foretas.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er i fra 2023.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-0**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater, Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er i fra 2023.	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**
Det er enkelte hakk/merker etter stige i takpapp.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-0**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Annet
Lettbetongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 30 mm. TG-2 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Det er små riss/sprekker i pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at pipe og ildsted kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning er i fra ca 2015.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Deler av opprinnelig krypkjeller er utgravd. Det er søknadspliktig å grave ut kjeller.
Det er ikke tegnet inn trapp til kjeller.
Det er etablert bad der det er tegnet inn toalett.
Vegg mellom v.f. og hall og vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Hovedtrapp

Beskrivelse	
Innvendig lakkert furutrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	**TG-2**
Trappen er slitt. Det er for store åpninger i trapperekkverk. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å slipe og lakkere trapp.
Åpninger i trapperekkverk anbefales å gjøres mindre eller tettes.
Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes.
Det anbefales å utforme rekkverket slik at klatring forhindres.

6.18 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Plassbygd tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen er slitt.
Trappen er smal.
Det er for store åpninger i trapperekkverk.
Det er for store åpninger mellom trappetrinnene.
Det mangler håndløper på en side i trapp.
Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å slipe og lakkere trapp.
Åpninger i trapperekkverk anbefales å gjøres mindre eller tettes.
Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes.
Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Kloakk er ikke luftet over tak.
Det er ikke montert vakumventil på lufting.
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere vakumventil på lufting/evt. å føre lufting over tak.
Opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-3**

Stoppekran sitter fast og kan dermed ikke stenge av vannet. TG-3
Vannrør i kjeller er ikke isolert. Uisolerte vannrør i kjeller kan gi kondensering, fuktskader og varmetap, og bør isoleres for å redusere risiko for skader og energitap. TG-2
Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stoppekran anbefales utskiftet.
Rørstrekk i kjeller anbefales isoleres for å redusere fuktbelastning, varmetap og risiko for skader.
Vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Det har vært el. tilsyn i 2025.

Hovedsikring på 63 Amp.
14 kurser.
Overspenningsvern.
Jordfeilbryter.

El.billader i fra 2021.

Det er en del ledninger som ikke er festet tilfredsstillende.
Over halvparten av forventet levetid på det elektriske anlegget er nådd. Eldre el. anlegg kan medføre risiko for funksjonssvikt og økt behov for vedlikehold.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å feste "løse" ledninger.
Det elektriske anlegget bør påregnes modernisering/oppgradering.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe (luft/luft).

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Varmepumpe er i fra 2023.

Når var siste service på anlegget?

Det har ikke vært service på varmepumpen.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2008

Størrelse
300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Strøm til varmtvannsbereder er ikke fast tilkoblet. Dette var i henhold til praksis på installasjonstidspunktet, men er ikke i tråd med dagens krav (NEK 400), hvor fast tilkobling er påkrevd for beredere over 1500 W. Det anbefales at strøm til varmtvannsbereder blir fast tilkoblet.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Det er ingen ventilering utover åpning av vindu i enkelte rom.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere lufteventiler i alle rom for varig opphold.

6.25 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad er i fra 2015.

Sluket er i fra opprinnelig byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er fra opprinnelig byggeår uten klemring for god tetting av membran i sluket. Dette kan medføre at det kan komme vann/fukt inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.
Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av membran rundt sluk.
Det anbefales at rørføringer gjennom gulv utbedres.
Badet bør vurderes oppusset.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Servanten har små sprekker og hakk.
Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servant bør vurderes utskiftet.
Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.
Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømning til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å montere en elektrisk vifte.
Det anbefales å etableres tilluft.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2

Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. Det ble gjennomført tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.
TG-2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.
Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad, 2. etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Bad med badromsinnredning, servant, wc, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.
Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at badet totalrenoveres.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.27 Innerdører

Beskrivelse

Malte profilerte-, finerte- og trefyllingsdører.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Enkelte innerdører er noe skadet.
Enkelte innerdører subber i karm/terskel. Dette kan medføre at innerdører blir noe skadet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte enkelte innerdører.
Enkelte innerdører anbefales justert.

6.28 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse

Laminat og belegg.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det er noe "bulker" og glipper i gulvbelegg.
Det er noe slitte overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En god del gulvoverflater anbefales utbedret.

6.29 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse

Malt strie, malt panel, malte plater og tapet.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det er noen slitte og skadde overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger bør påregnes.

6.30 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse

Malt panel og panel.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

6.31 El. varme

Beskrivelse

Det er varmekabler på bad i 1. etasje.
Det er stråleovvn på bad i 2. etasje.
Panelovner.

Oppsummering av øvrig **TG-IU**

Ikke vurdert.

6.32 Radon

Beskrivelse
Radonmåling.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre. Eventuelle forhøyede radonverdier kan påvirke innemiljøet over tid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.33 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Siljeveien 11, 1470 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267644**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6853366**
Gårdsnummer **108**	Bruksnummer **424**
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 **195,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **251,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **291,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 474 kWh**



Siljeveien 11, 1470 LØRENSKOG

Detaljering

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

Siljeveien 11, 1470 LØRENSKOG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 5: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 6: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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.

Tiltak 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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.

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

Reguleringsplankart

Eiendom: 108/424
Adresse: Siljeveien 11
Utskriftsdato: 08.12.2025
Målestokk: 1:1000

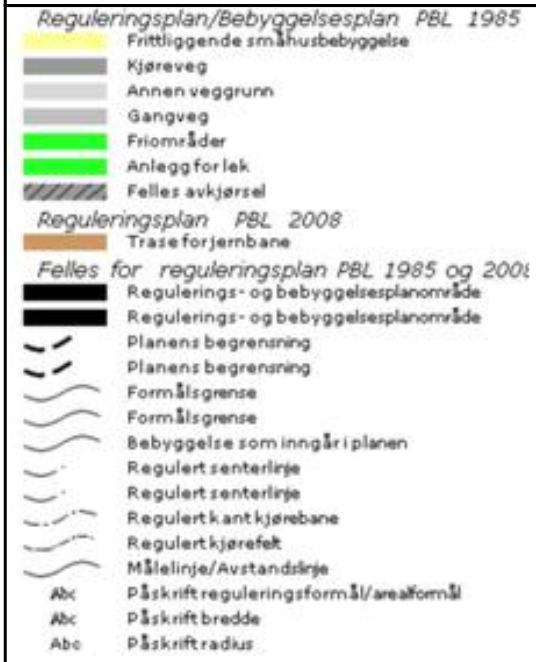
N

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



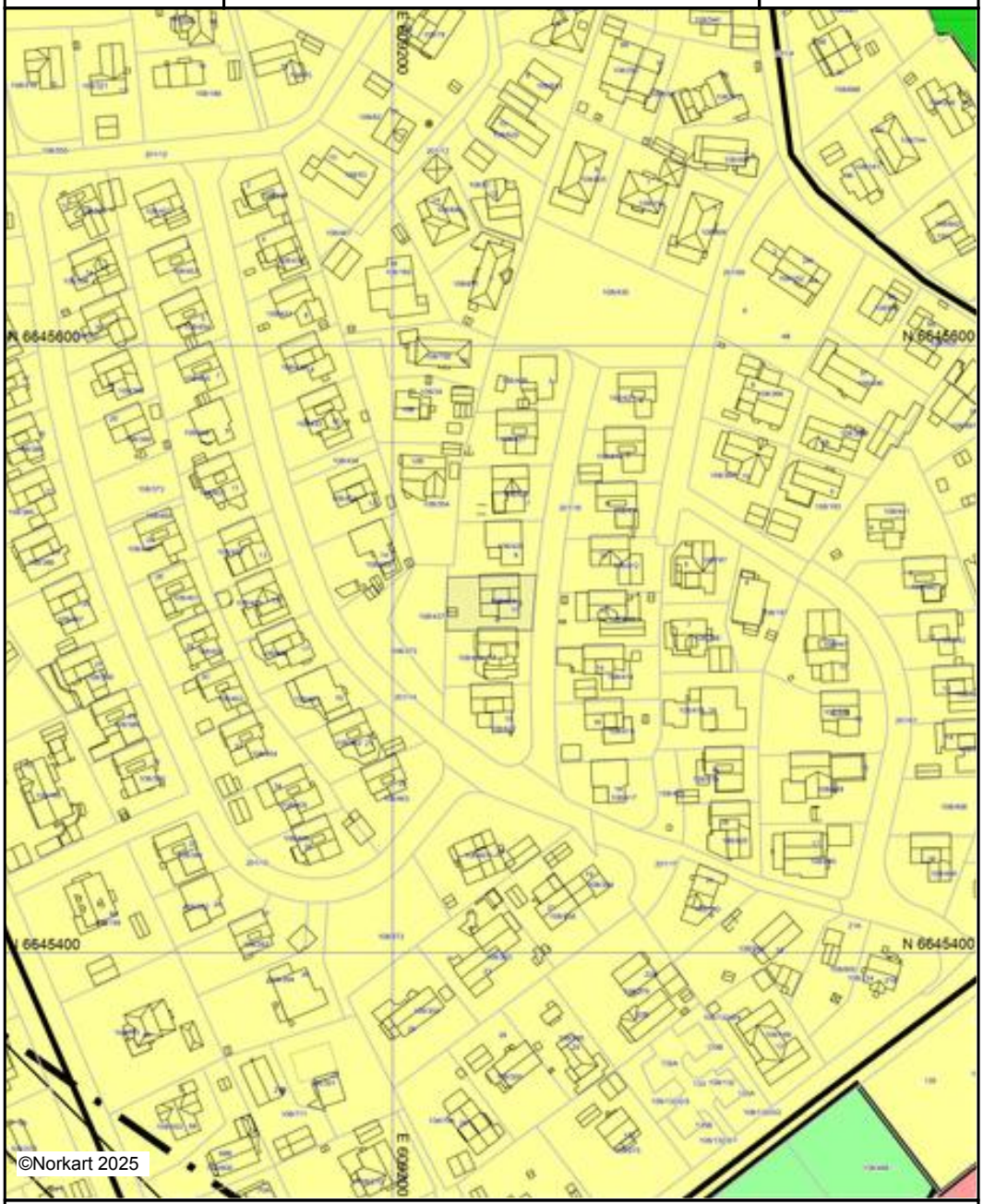
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 108/424
Adresse: Siljeveien 11
Utskriftsdato: 08.12.2025
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



Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 108/424
Adresse: Siljeveien 11
Dato: 08.12.2025
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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	513.2
Etablert dato	09.03.1970	Historisk oppgitt areal	513
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Feilretting	22.10.2024 22.10.2024			 108/424
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	108/424
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	108/424
Skylddeling Skylddeling	09.03.1970			0230-108/19 (-513), 108/424 (513)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645509.12	609219.6	0	Ja	513.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TYSKERUD WENCHE F221056*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SILJEVEIEN 11 1470 LØRENSKOG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Siljeveien 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1470 LØRENSKOG	Kirkesogn	02061001 Skårer
Grunnkrets	204 Kinnskogen-sør	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Solheim-Løkenåsen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6853366		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1968
2	6853366	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	20.10.1985

1: Bygning 6853366: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1968

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	83
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	83
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1968	26.05.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Siljeveien 11	H0101	108/424	83	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	83	0	83	0	0	0

2: Bygningsendring 6853366-1: Påbygg, Tatt i bruk 20.10.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	44
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.09.1985	25.09.1985	
Igangsettingstillatelse	01.10.1985	01.10.1985	
Tatt i bruk	20.10.1985	20.10.1985	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Siljeveien 11	-	108/424	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0

Utskriftsdato: 09.03.2026

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.**	108	**Bruksnr.**	424	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Siljeveien 11, 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	12 654,14 kr
Feiing	553,00 kr
Renovasjon	6 430,90 kr
Vann	10 526,11 kr
Sum	**30 164,15 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	326,50 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr	1 474,20 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 741,25 kr
Vanngebyr	15%	216 Kbm	49.99	1/1	0 %	10 797,95 kr	5 398,97 kr
Avløpsgebyr	15%	216 Kbm	60.44	1/1	0 %	13 055,90 kr	6 527,95 kr
					Sum	**30 937,75 kr**	**15 468,87 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
Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog, RÅDHUSET

28. juni 1989

J.P. Hansen
Vestaveien 70

1476 RASTA.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 108/424 TR/aaa

AD: SILJEVEIEN 11, GNR. 108 BNR. 424. OMINNREDNING.
BRUKSTILLATELSE.

Det vises til brukstillatelse for ovennevnte datert 26.1.89 punkt 1 og 2.

De innsendte tegninger og redegjørelse, jnr. 1452/89 godkjennes.

Tore Rønsberg
saksbehandler

Gjenpart:
W. og M.Hansen, Siljeveien 11, 1470 Lørenskog.

LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Vår dato:		Vår referanse:
26.1.89.	108/424	TR/ALE
Deres dato:		Deres referanse:

Karsten Skavhaug
Gamle Strømsveien 7
2010 STRØMMEN

SILJEVEIEN 11. GNR. 108. BNR. 424. PÅBYGG
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble den 24.1.89 foretatt inspeksjon av påbygg til bolighus på ovennevnte eiendom. Kfr. byggemeldinger innkommet den 23.9.85.

Følgende arbeider gjenstår:

Loft:

1. Isolere ventilasjonskanaler.

Ovennevnte gjenstående arbeider må være utført innen 27.1.90.

Krav og pålegg fra brannvesen, rørkontrollen og kommuneingeniøren må vært utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Tore Rønsberg
saksbehandler

Kopi:

Wenche og Morten Hansen, Siljeveien 11, 1470 LØRENSKOG
Brannvesenet - Avgiftskontoret
Ligningssjefen

44 m²

Postadresse: Helse- og sosialadministrasjonen: Postboks 104, 1473 Skårer Øvrige avdelinger: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Kontoradresser: Rådhuset, 1470 Lørenskog - telefon (02) 70 12 30
Helse- og sosialadministrasjonen "Metrobygget" Solheimsvn. 85-87, 1473 Skårer - telefon (02) 70 38 10
Kommunekasser: Postgiro: 5-34 73 07 Bankgiro: 7104.05.10006 Postgiro for skatt: 1-20 23 08 Postgiro Bidrag: 3-41 00 81
Telefax nr: Rådhuset (02) 97 46 44 Helse- og sosialadm. "Metrobygget" (02) 97 46 06

LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Vår dato:		Vår referanse:
26.1.89.	108/424	TR/ALE
Deres dato:		Deres referanse:

J. P. Hansen
Vestaveien 70
1470 LØRENSKOG

SILJEVEIEN 11, GNR. 108, BNR. 424, OMINNREDNING OG TILBYGG
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble den 24.1.89 foretatt inspeksjon av tilbygg til bolighus på ovennevnte eiendom. Kfr. byggemelding innkommet den 16.4.85.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Sørge for B 30-skille mellom garasje og leilighet.
2. Sørge for ventilasjon inn over tak ved inngangsparti.

} se tegning pr. 1452/89

Ovennevnte gjenstående arbeider må være utørt innen 27.7.89.

Krav og pålegg fra brannvesen, rørkontrollen og kommuneingenioren må vært utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

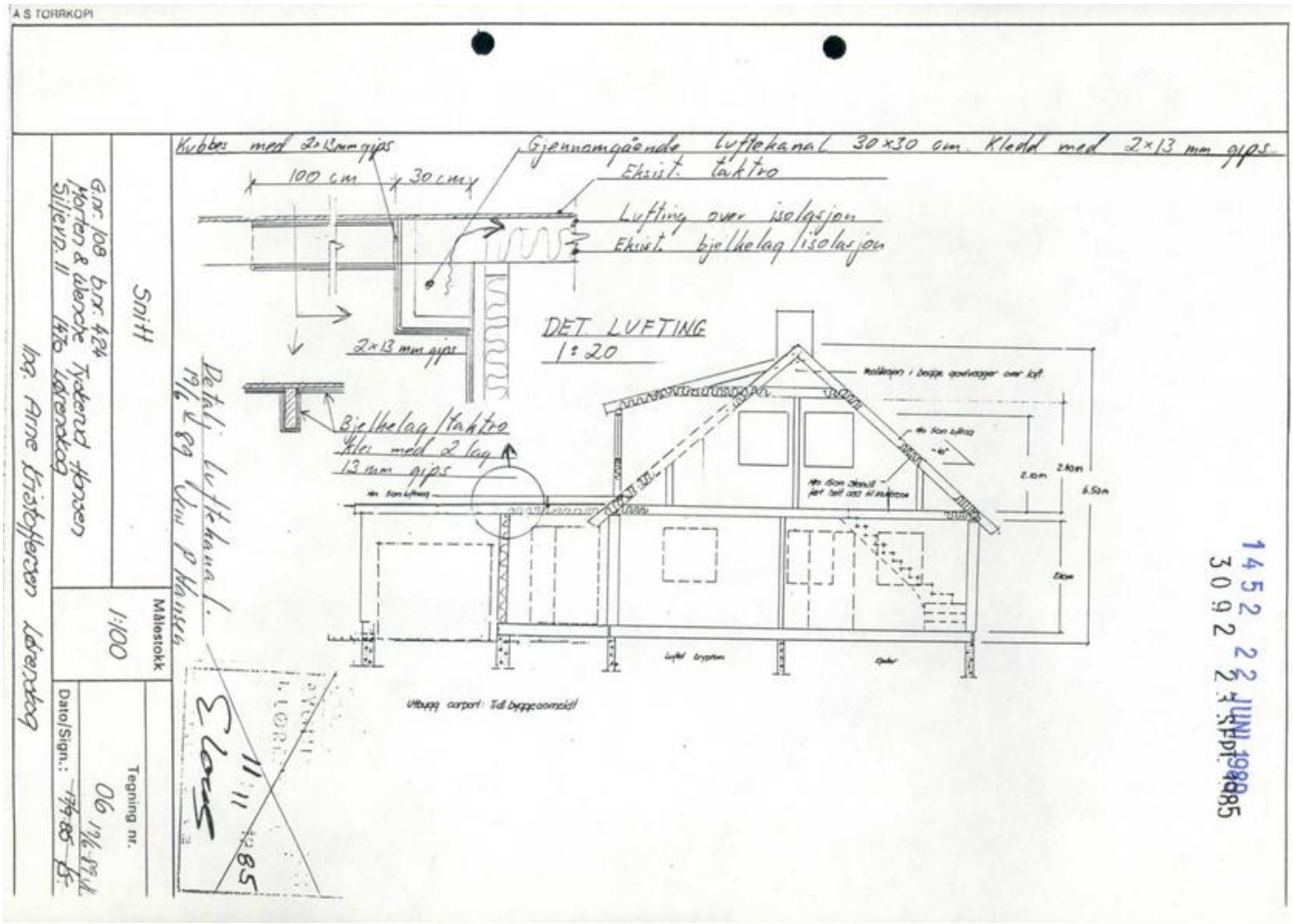
Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

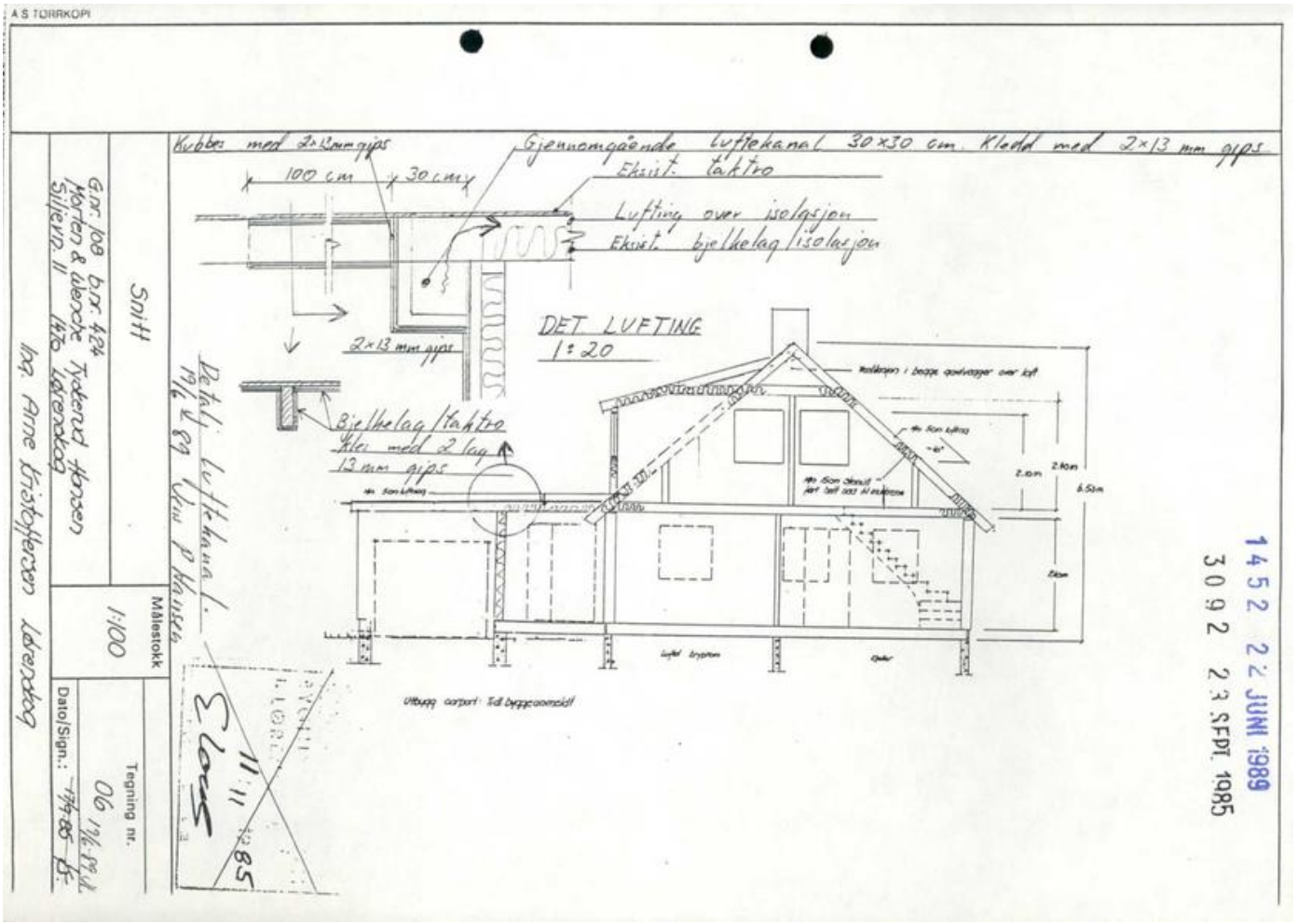
Tore Rønsberg
saksbehandler

Kopi:

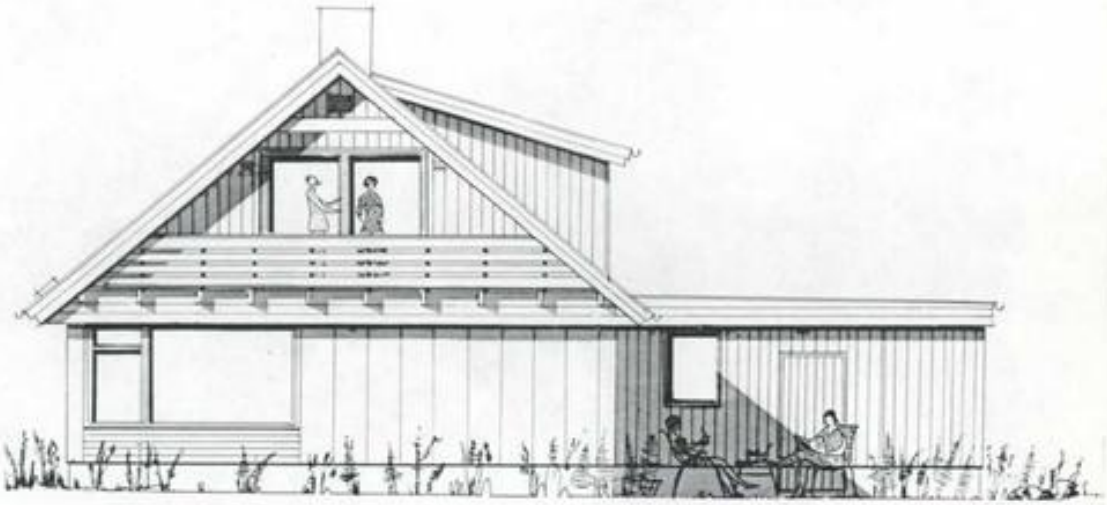
Wenche og Morten Hansen, Siljeveien 11, 1470 LØRENSKOG
Brannvesenet
Ligningssjefen

Postadresse: Helse- og sosialadministrasjonen: Postboks 104, 1473 Skårer Øvrige avdelinger: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Kontoradresser: Rådhuset, 1470 Lørenskog - telefon (02) 70 12 30
Helse- og sosialadministrasjonen "Metrobygget" Solheimsvn. 85-87, 1473 Skårer - telefon (02) 70 38 10
Kommunekasser: Postgiro: 5-34 73 07 Bankgiro: 7104.05.10006 Postgiro for skatt: 1-20 23 08 Postgiro Bidrag: 3-41 00 81
Telefax nr: Rådhuset (02) 97 46 44 Helse- og sosialadm. "Metrobygget" (02) 97 46 06


A.S TORRAKOPI
Kubbes med 2x13mm gips
100 cm
30 cm
Gjennomgående Luftekanal 30x30 cm. Kledd med 2x13 mm gips
Eksist. taktro
Lufting over isolasjon
Eksist. bjelkelag isolasjon
2x13 mm gips
DET LUFTING
1:20
Bjelkelag/taktro
Kle. med 2 lag
13 mm gips
Detalj luftekanal
19/6 -89
Snith
Gnr. 108 bnr. 424
Kjerlen & Wenche Tvetend Hansen
Siljeveg. 11
1476 Lørenskog
Ing. Arne Kristoffersen Lørenskog
Målestokk
1:100
Tegning nr.
06
Dato/Sign.:
11.11.1985
14522
30922
JUN 1989
1985

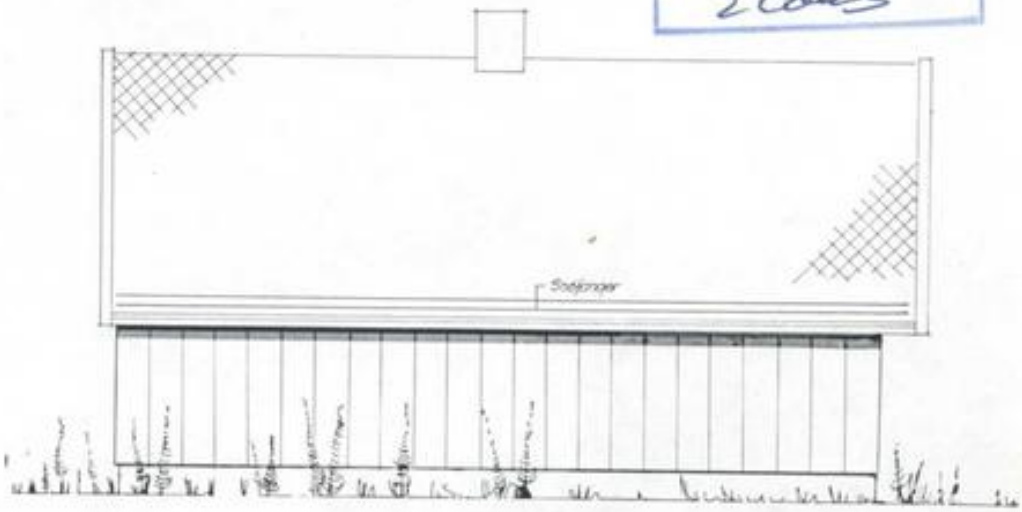

A S TØRRKOPI
Kubber med 2×13mm gips
Gjennomgående luftekanal 30×30 cm. Kledd med 2×13 mm gips
100 cm
30 cm
Eksist. taktro
Lufting over isolasjon
Eksist. bjelkelag/isolasjon
2×13 mm gips
DET LUFTING
1:20
Bjelkelag/taktro
Ikke med 2 lag
13 mm gips
Detalj luftekanal
19/6 89 Sign P Hansen
Smith
Gnr. 108 bnr. 424
Morten & Wenche Tvetenstrand Hansen
Sillevn. 11
1476 Lørenskog
Inv. Arne Kristoffersen Lørenskog
Målestokk
1:100
Tegning nr.
06
Dato/Sign.:
14 JUNI 1989
30 SEPT. 1985

3092 23 SEPT. 1985



Fasade vest

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
11/11 1985



Fasade nord

Fasade nord og vest	Målestokk 1:100	Tegning nr. 02
G.nr. 108 b.nr. 424 Morten & Wenche Tysterud Hansen		Dato/Sign.: 17/9-85
Ing. Arne Kristoffersen Lørenskog		

3092 23 SEPT. 1985



Fasade øst

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
11/11 1985

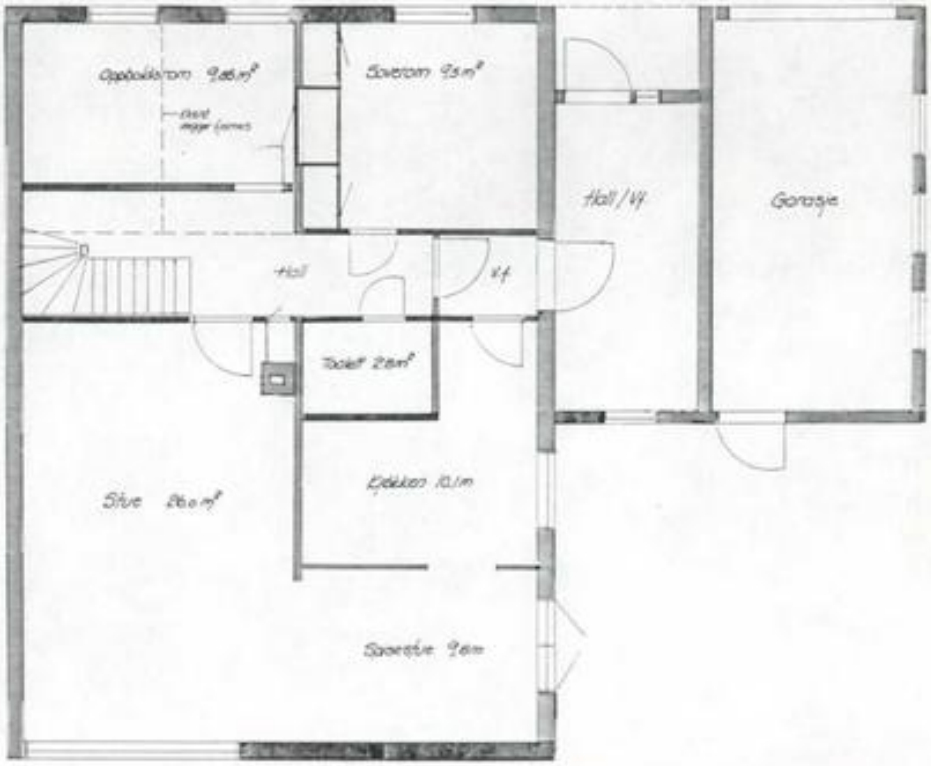


Fasade syd

Fasade syd og øst	Målestokk 1:100	Tegning nr. 03
G.nr. 108 b.nr. 424 Morten & Wenche Tykerud Hansen Siljeveg. 11 1470 Lørenskog		Dato/Sign.: 17/9.85
Ing. Arne Kristoffersen Lørenskog		

A.S TORRKOPI

3092 23 SEPT. 1985

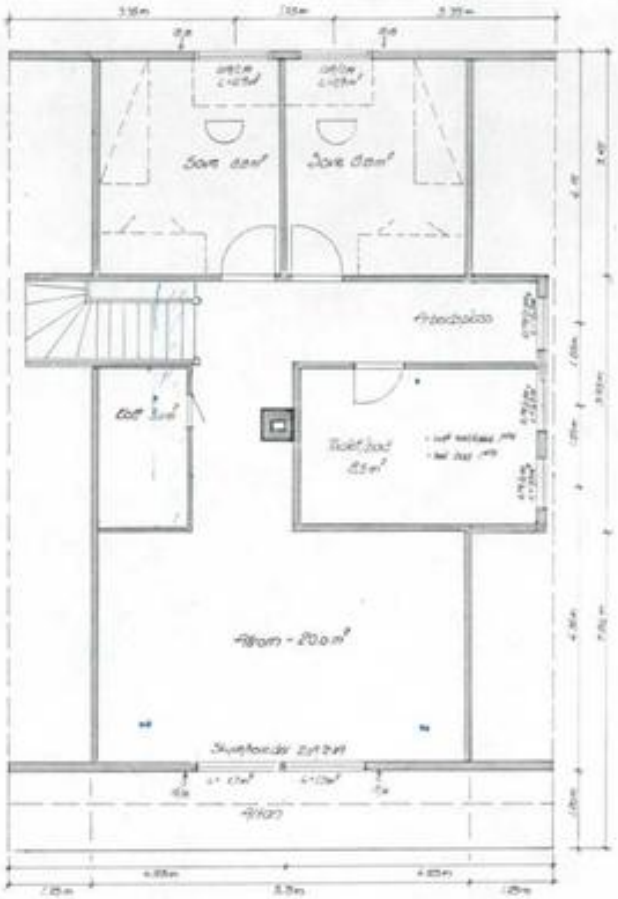


GODKJENT
BYGNINGSRÅDET
I LØRENSKOG
11/11 1985

Plan 1. etasje	Målestokk 1:100	Tegning nr. 04
G.nr. 108 b.nr. 424 Morten & Wenche Tysterud Hansen Siljevn. 11 1470 Lørenskog		Dato/Sign.: 17/9-85 Kr.
Ing. Arne Kristoffersen Lørenskog		

A.S TØRRKOPI

3092 23 SEPT. 1985



GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
11/11 1985

Plan 2. etasje	Målestokk 1:100	Tegning nr. 05
G.nr. 108 b.nr. 424 Morten & Wenche Tysterud-Hansen Siljevn. 11 1470 Lørenskog		Dato/Sign.: 7/9.85 KF.
Ing. Arne Kristoffersen Lørenskog		

A.S TORRIKOPI

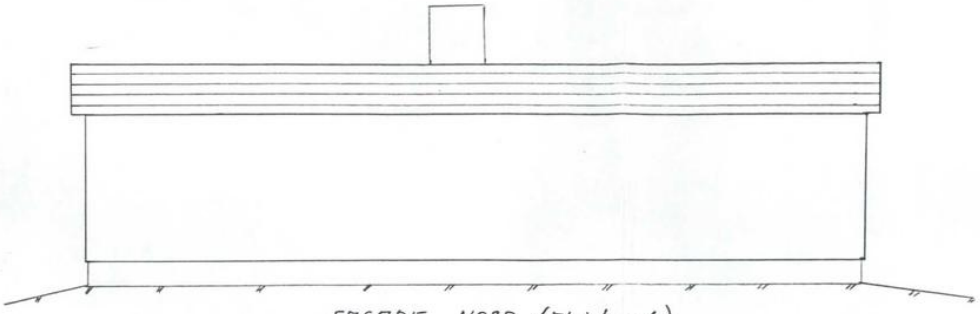
3092 23 SEPT. 1985



GODKJENT
BYGNINGSTILSYNET
I LØRENSKOG
11/11 '85
Elaus

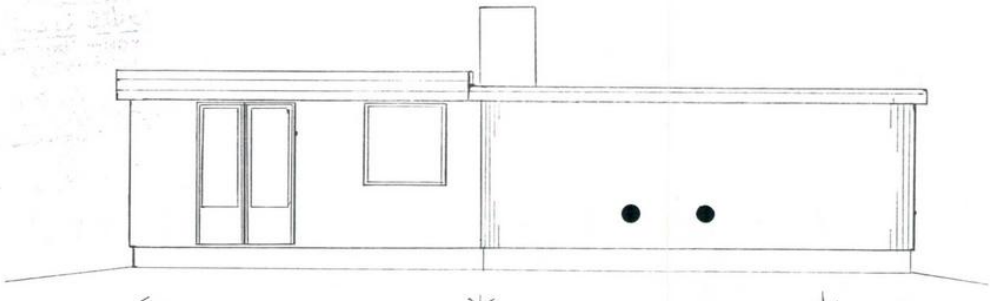
Snitt	Målestokk 1:100	Tegning nr. 06
G.nr. 108 b.nr. 424 Morten & Wenche Tyskerud Hansen Siljevn. 11 1470 Lørenskog		Dato/Sign.: 17/9-85
Ing. Arne Kristoffersen Lørenskog		

A.S TORRKOPI



FASADE NORD (Eksisterende)

930 16 APR. 1985

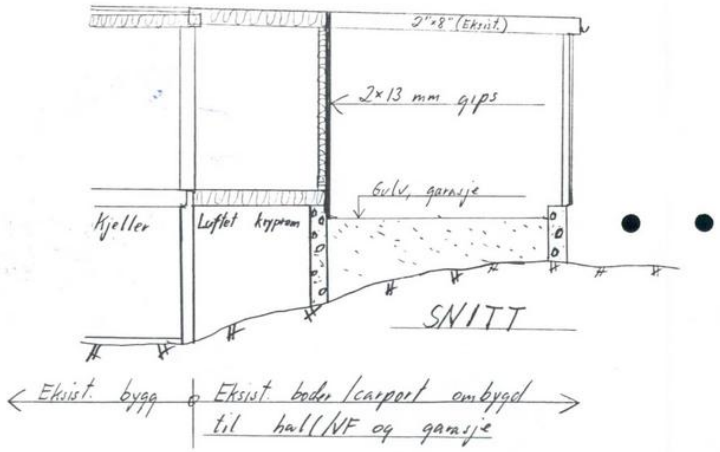


FASADE SYD

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
14/6 1985.

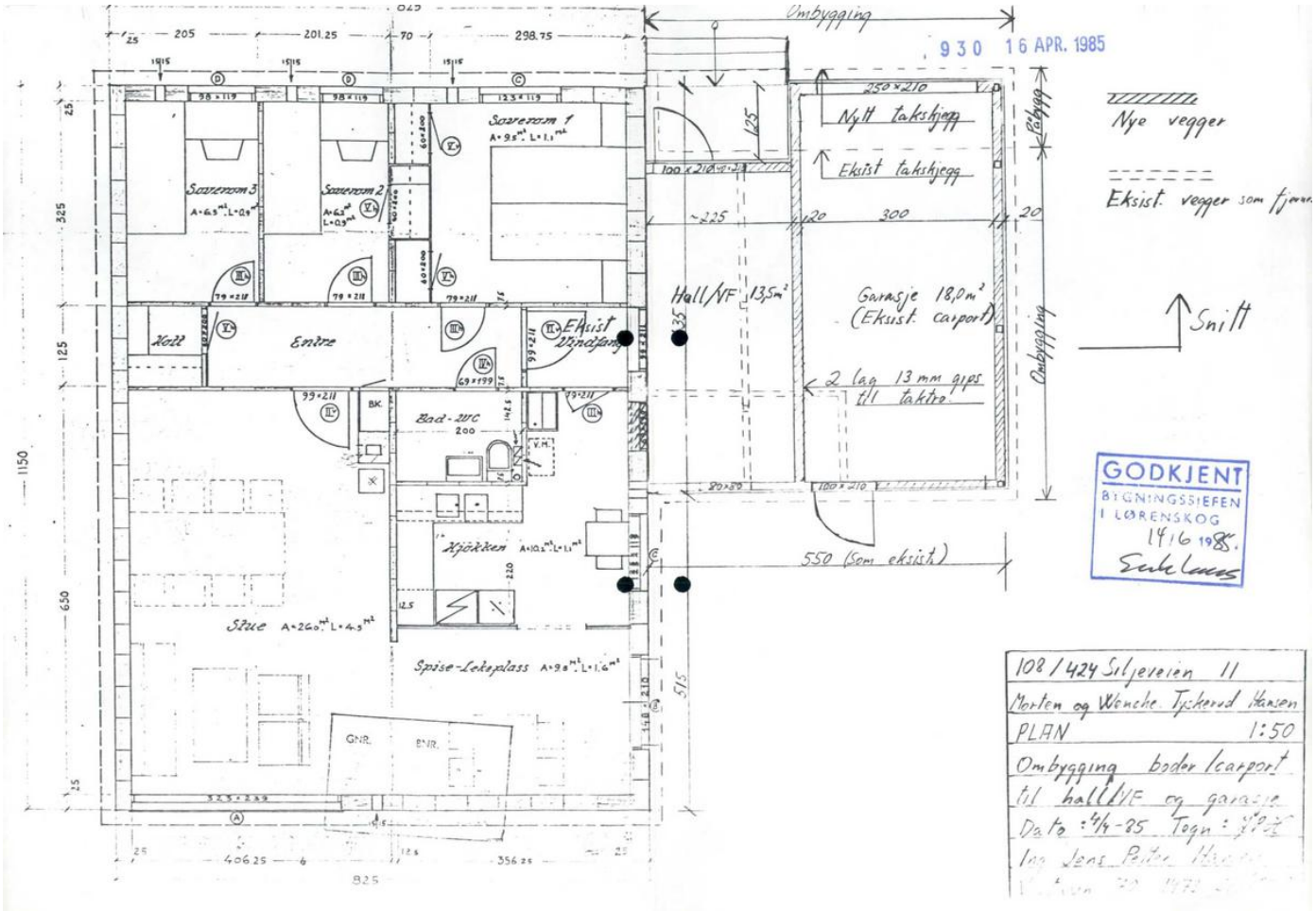
108/424 Siljeveien 11
Morten og Wenche Tykkerud Hansen
FASADE SYD og NORD 1:50
Ombygging bod og carport
til hall/VF og garasje
Dato: 4/4-85 Tegn: JKrf
Jeg viser Petter Hansen

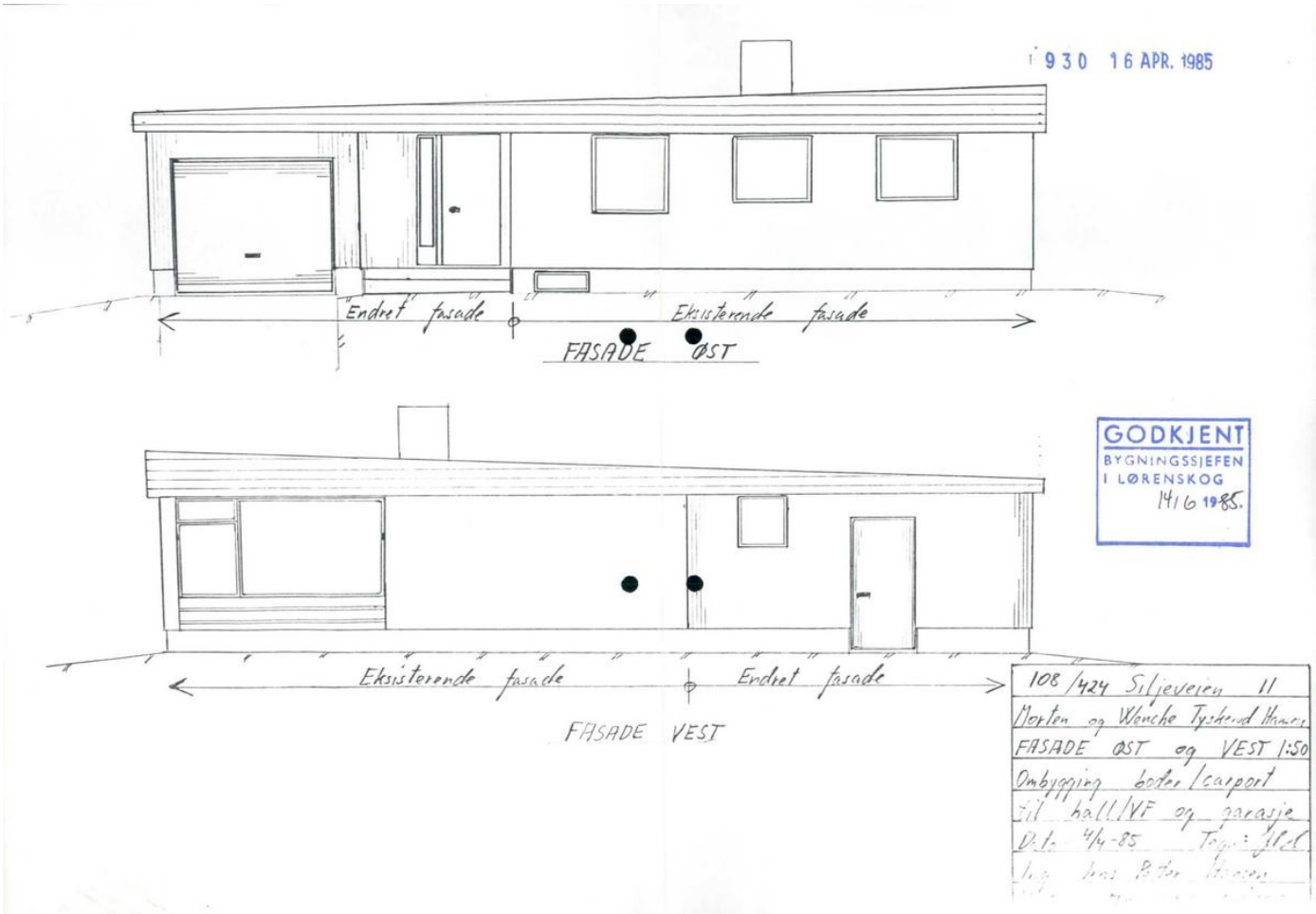
930 16 APR. 1985



GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
14/6 1985.

108/424 Siljeveien 11
Morten og Wenche Tyskerud Hansen
SNITT 1:50
Ombygging boder/carport
til hall/NF og garasje
Dato: 4/4-85 Tegn: JHK
Ing. Jens Petter Hansen
Vestavn. 70, 1473 SKÅRER


Ombygging
930 16 APR. 1985
Soverom 3
Soverom 2
Soverom 1
Hall/VF 13,5m²
Garasje 18,0m²
(Eksist. carport)
Nytt takskjegg
Eksist takskjegg
Nye vegger
Eksist. vegger som fjernes
Snitt
2 lag 13 mm gips
til taktro
Entre
Bad-WC
Kjøkken
Stue
Spise-Lekeplass
550 (som eksist)
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
14/6 1985.
108/424 Siljeveien 11
Morten og Wenche Tykerud Hansen
PLAN 1:50
Ombygging boder/carport
til hall/VF og garasje
Dato: 4/4-85 Tegn:
Ing. Jens Petter Hansen


1930 16 APR. 1985
Endret fasade
Eksisterende fasade
FASADE ØST
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
14/6 1985.
Eksisterende fasade
Endret fasade
FASADE VEST
108/424 Siljeveien 11
Morten og Wenche Tysterud Hansen
FASADE ØST og VEST 1:50
Ombygging bodex/carport
til hall/VF og garasje
D.t. 4/4-85 Tegn.: JEC

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Dnr. 4803/70 tgl. 21/9-1970
stpl. av emb. s.dag med kr. 1.060.-

Skjøte

Undertegnede Kinn Borettslag

..... født .....
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Sigurd Langøy

Siljeveien 11 født 2/2-35
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Siljeveien 11

g.nr. 108 br.nr. 424 av skyld mk. 0,01 i Lørenskog herred [1])

matr.nr. ..... til ..... gate/vei ..... i ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 101.001,17

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser 1: Eiere av tilstøtende tomter har rett til å foreta nødvendig vedlikehold fra denne eiendom.
2: Eier av denne eindom har plikt til å delta i reparasjoner og vedlikehold av felles antenne for TV og radio med forsterker og kabelføringer.

Fjellhamar den 20/8-1970.

Kinn Borettslag
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

.....

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... den .....

.....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.



Velkommen til

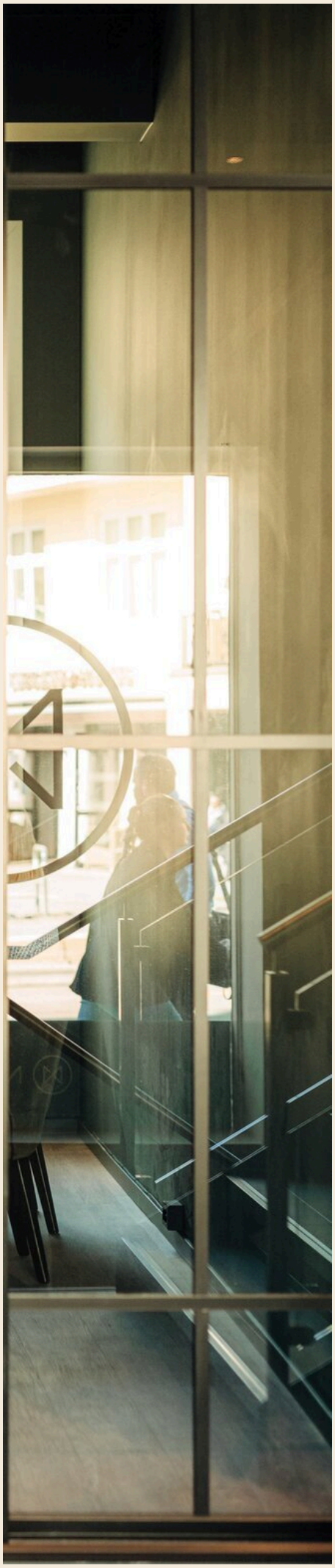
Nordvik Lørenskog

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.

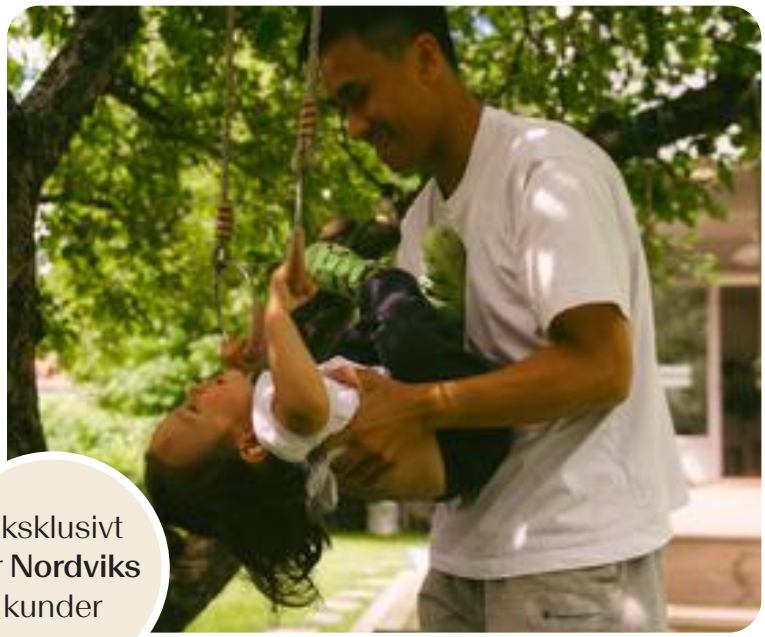
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



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: 65-0247/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Siljeveien 11 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 108, bnr 424 (ideell andel 1/1) / Gnr 108, bnr 19 (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)

Denne boligen er presentert av:



Silje Hanevik Eia
Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
silje@nordvikbolig.no
918 60 848



Kevin Aleksander Mathiesen
Eiendomsmeglerfullmektig
BG30 Eiendomsmegling AS
k.mathiesen@nordvikbolig.no
994 68 914

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