

Bekkeveien 13



Velkommen til

Bekkeveien 13



Salgsoppgaven produsert 22. oktober 2025

FJELLHAMAR

Spennende og innholdsrik bolig m/tre boenheter! Dobbel garasje m/lader - Moderniseringsbehov - Marka som nabo!

Prisantydning	10 990 000,-
Omkostninger	276 130,-
Totalpris	11 266 130,-
BRA-i	305 kvm
Totalt BRA	355 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1979
Ansvarlig megler	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no


Til salgs
13
11


13



Kort fortalt

Velkommen til Bekkeveien 13 - en innholdsrik og spennende eiendom med sentral beliggenhet på Fjellhamar!
Her får du mye bolig i én eiendom, hvor hoveddelen rommer stue, kjøkken, bad, toalett og fire soverom. I tillegg rommer boligen to separate boenheter i hhv. 1. etasje og underetasjen.

Boligen er i et barnevennlig og attraktivt boligområde med gode oppvekstsvilkår. Her bor du nær marka med Bråteåsen, Bråteskogen og Haneborgåsen som byr på flotte turområder. I tillegg er det kort vei til togstasjon, dagligvareforretninger, skoler, barnehager og kjøpesentre!

Verdt å merke seg:

- Innholdsrik bolig m/tre boenheter
- Dobbel garasje med elbillader
- Balkong på 17 m² vendt mot skogen
- Moderniseringsbehov med stort potensiale
- Fin beliggenhet v/marka som nabo
- Utleieinntekter

Arealer og innhold

BRA-i:	305 kvm
BRA-e:	50 kvm
Totalt BRA:	355 kvm
TBA:	23 kvm

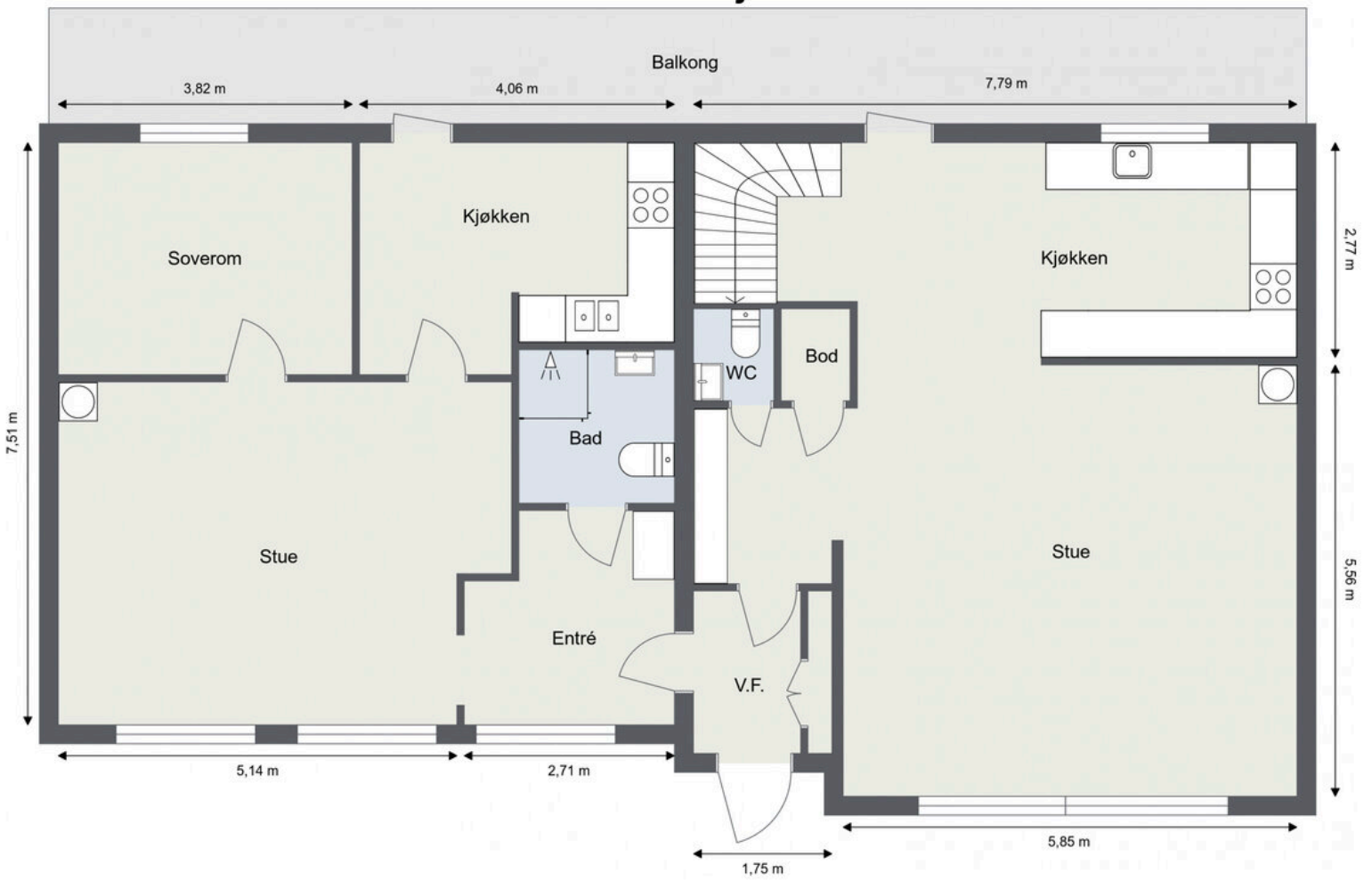
Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Bad, WC, vindfang, gang, stue, to boder, kjøkken, innredet rom benyttet som soverom (ikke godkjent)
BRA-e: 50 kvm. To garasjerom
Total BRA: 126 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 128 kvm. Bad, WC, soverom, entré, to stuer, to kjøkken, bod og vindfang.
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 17 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Bad, fire soverom, gang og to boder.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 6 kvm.

1. Etasje


Balkong
3,82 m
4,06 m
7,79 m
Soverom
Kjøkken
Kjøkken
Bad
WC
Bod
Stue
Entré
V.F.
Stue
7,51 m
2,77 m
5,56 m
5,14 m
2,71 m
1,75 m
5,85 m

HOVEDDEL
























2. Etasje
4,11 m
4,24 m
2,45 m
2,02 m
2,04 m
2,46 m
3,71 m
7,51 m
Soverom
Gang
Bod
Bod
Soverom
Bad
Soverom
Soverom
5,95 m
2,25 m
3,52 m
4,15 m
Balkong

























LEILIGHET 1. ETASJE











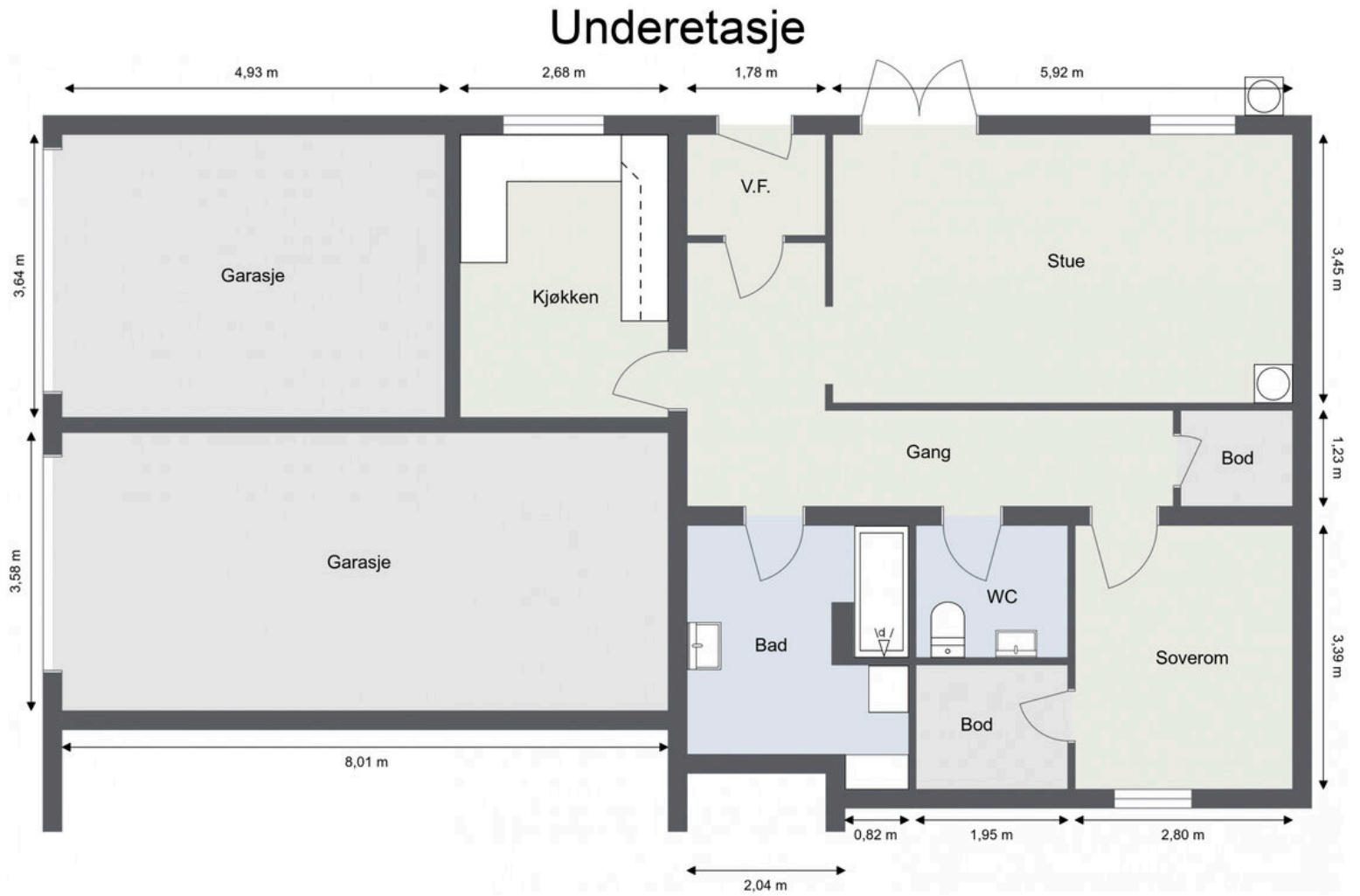








LEILIGHET UNDERETASJE



Forklaring av bilde/rommet




















13




13





Informasjon

Bekkeveien 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0245/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bekkeveien 13, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 1827 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Gurdeep Singh Sidhu
Tove Sidhu

Kjøpesum og omkostninger
10 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
274 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
276 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
295 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 266 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 285 330,- (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
1979

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 305 kvm
BRA-e: 50 kvm
Totalt BRA: 355 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Bad, WC, vindfang, gang, stue, to boder, kjøkken, innredet rom benyttet som soverom (ikke godkjent)
BRA-e: 50 kvm. To garasjerom

Total BRA: 126 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 128 kvm. Bad, WC, soverom, entré, to stuer, to kjøkken, bod og vindfang.
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 17 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Bad, fire soverom, gang og to boder.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 6 kvm.

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:
Underetasje BRA-i 76 m^2. Bad, WC, vindfang, gang, stue, to boder, kjøkken, rom innredet som soverom (ikke godkjent).
1. etasje BRA-i 128 m^2. Bad, WC, soverom, entré, to stuer, to kjøkken, bod og vindfang.
2. etasje BRA-i 101 m^2. Bad, fire soverom, gang og to boder.

I tillegg disponeres:
- To garasjerom på totalt 50 m^2

Standard

HOVEDDEL
1. etasje
Entré:
Hoveddelen har inngangsparti fra den pene skifer- og hellelagte adkomstterrassen. Entréen deles mellom hoveddelen og leiligheten i 1. etasje.

Yttergangen har fliser på gulvet. Videre er det inngang til en innergang/hall, med plass til garderobeløsning. Det er etablert et kott fra gangen, vegg i vegg med toalettrommet.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I rommet er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har en fin peisovn, som sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. I tillegg er det montert varmepumpe ved spisebordet. Det er også skyvedører ut til terrassen på husets framside.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot spisebordet, og byr på rikelig med benk-/skapplass. Innredningen har skap med profilerte fronter, samt benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i plastkompositt. Videre er stekeovn, platetopp er kjøl/frys integrert i innredningen. Det er også opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2018, av merket IKEA.

Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig østvendt balkong på 17 m^2. Uteplassen er vendt ut mot den skjermende skogen - uten innsyn.

Toalett:
Praktisk toalettrom med gulvstående klosett og servant.

2. etasje - Påbygget i 1997
Gang:
Fra trappen kommer man opp i en gang. Herfra er det inngang til fire gode soverom, bodareal og et bad. I gangen er det plass til kontorpult og øvrig innredning.

Bad:
Badet er ifølge eier bygd nytt i 1997, da boligen ble utbygd. Gulv og vegger er flislagte. Rommet er videre innredet med dusj på gulv med dører i herdet glass, gulvstående klosett samt servant med underskap. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Fire soverom:
Denne delen av boligen har fire soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til rikelig med klesoppbevaring i stor skyvedørsgarderobe. De øvrige soverommene fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det er utgang til en vestvendt balkong fra ett soverom i 2. etasje, balkongen er på 6 m^2.

To boder:
Etasjen rommer to praktiske boder, her er det mye lagringsplass!

LEILIGHET 1. ETASJE
Entré:
Denne delen deler inngang med hoveddelen. Også i denne entréen er det plass til garderobeløsning. Videre er det inngang til stuen.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med plass til spisebord, sofaseksjon og tv-møbel. Også denne stuen har en peisovn.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, og har plass til spisebord ved balkongdøren. Også dette kjøkkenet har dør ut til balkongen på 17 m^2. Innredningen har skap med profilerte fronter, samt laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er plass til frittstående hvitevarer samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er satt opp sprutsikre plater på veggen over benkeskapene. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 1994, fra IKEA.

Bad:
Baderommet har flislagte gulv og vegger. Rommet har dusjkabinett, gulvstående klosett og servant med benkeskap. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Rommet har fått TG2 og TG3.

Soverom:
Det er inngang til et soverom fra stuen. Rommet har plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Det er montert skyvedørsgarderobe i rommet.

LEILIGHET UNDERETASJE
Entré:
Denne leiligheten har inngang fra bakkeplan, på husets bakside. Leiligheten har flislagt gulv, med plass til knaggrekke og skoskap.

Stue:
Fra gangen er det inngang til stuen. Her er det plass til sofa, tv-møbel og spisegruppe. Fra stuen er det dør ut til bakkeplan, med fint utsyn mot skogen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har plass til spisebord og stoler. Innredningen har skap med glatte fronter, samt laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er plass til frittstående hvitevarer, samt opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 1997, fra IKEA.

Bad:
Leiligheten har et bad med flislagte overflater, samt med tapetserte overflater over brystningen. Rommet har dusj på gulv med dører i herdet glass, servant og utslagsvask i rustfritt stål. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Under servanten er det benkeskap med glatte fronter. Rommet har fått TG2.

Toalettrom:
Det er inngang til et separat toalettrom, innredet med gulvstående klosett og servant.

Rom innredet som soverom (ikke godkjent):
Soverom og kjøkken i underetasjen har motsatt plassering i bygget ift. byggetegning, og dagens soverom er nå der det opprinnelig er tegnet inn kjøkken. Rommet er ikke godkjent som soverom, grunnet vinduets størrelse, se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Bod:
I tillegg er det inngang til bod med ekstra lagringsplass.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser, vinylbelegg, laminatgulv og parkett.
Vegger: Malte og ubehandlet plater, sparklet og malte plater, malt trepanel, tapetserte overflater og pussede overflater.
Himling: Malte lettklinkerbetong elementer i underetasjen. Takessplater for øvrig.

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

Parkering

Det medfølger parkering i to garasjerom, på totalt 50 m^2. Det er montert ladeboks inni garasjen.
I tillegg er det godt med biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekker Jan Paiberg fra Kapp, Østre Toten Hele taket ble fjernt og ble oppløftet nytt tak.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SMS elektro Byttet gamle skap med nye automat sikringer. År 1997

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Noen år siden

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ?

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: Snekker Jan Paiberg fra Kapp, Østre Toten År 1997

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. Ja. Beskriv: Har vært mus i garasjen

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskriv: Godkjent som hybel leilighet

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Ja. Beskriv: Nabo har en bil parkerings plass på vår tomta.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.10.2025
Bygning:
Grunnmur i lettklinkerbetong. Yttervegger i lettklinkerbetong og bindingsverk, kledd utvendig med malt panel og malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Garasje innfelt i boligen underetasje. Elbillader i et garasjerom.

Vinduer:
Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 1992, 1997, og 1978.

Dører:
Ytterdør i tre med glassfelt.
Balkongdører med to- og trelags isolerglass, produsert i 1978 og 1987.
Innvendige dører i tre.

Trapper:
Vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Balkong/terrasse:
Vestvendt balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra ett soverom i 2. etasje, 6 m^2. Dekket er belagt med takmembran og tretremmer. Takmembranen er ikke inspisert grunnet begrenset inspeksjonsmuligheter. Tekkingen er fra 1997. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 0,88 m.

Østvendt balkong i lettklinkerkonstruksjon, med adkomst fra begge kjøkken i 1. etasje, 17 m^2. Dekket er belagt med fl iser. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 0,92 m.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør til kjøkkenet i hoveddelen.
Fordelerskap er ikke lokalisert.
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør for øvrig.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i en bod i underetasjen.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet i hoveddelen.

Varmtvannsbereder
Underetasje: Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2015. Berederen er

montert i en bod. Fast tilkoblingspunkt for strøm.
1. etasje: Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2014. Berederen er montert i benkeskap i en hybelleilighet. Strømtilførsel er ikke kjent, grunnet begrenset inspeksjonsmuligheter.
2. etasje: Varmtvannsbereder av eldre dato. Typeskilt er ikke tilgjengelig for inspeksjon og eksakt alder og størrelse er ikke kjent. Berederen er montert i badet. Strømtilførsel via stikkontakt.

Ildsteder:
Plassbygget elementpeis med støpejerninnsats i begge stuene i 1. etasje.

Luftbehandling:
Friskluftsventiler i enkelte oppholdsrom og bad i underetasjen.
Ventilator i kjøkkenet i 1. etasje, ledet ut gjennom yttervegg.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i enkelte vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvene i 2. etasje, underetasje, samt stuen og gang i underetasjen.
Luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen.

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:
Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 1. etasje: Manglende sluk, bomlyd og sprekkdannelser. På grunn av manglende sluk i badet, samt flere sprukne fliser og mye bomlyd tildeles badet TG 3 i sin helhet. Kostnader i forbindelse med en totalrenovering av badet må påregnes og kostnader må forventes.
Kostnadsestimat: 300 000 - 400 000 kr.

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Gulv på grunn: Skjevheter og fuktindikasjoner. TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik om skjevheter og fuktindikasjoner.

Rom under terreng: Risiko for fukt. Ved tapetsering av vegger under utvendig terreng er det risiko for at fukt eller kondens fra grunnmuren fanges mellom murflaten og tapetlaget. Dette kan føre til redusert vedheft, misfarging og i noen tilfeller muggvekst. For å unngå slike skader anbefales det å benytte diffusjonsåpne, mineralske overflatematerialer på innvendige flater mot terreng. TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Drenering: Alder og manglende fall fra boligen. TG 2 er gitt grunnet manglende fall fra bygningen og dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.

Yttervegger og utvendig fasade: Alder, slitasje og manglende lufting. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet og manglende lufting. Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Takkonstruksjon og taktekking: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

Takrenner og nedløp: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Ytterdører: Alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Vinduer: Alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet avvik med åpne/lukke mekanismen som nevnt over, alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Innvendige dører: Avvik i lukkemekanisme, alder og slitasje. Det er registrert noe svellinger på dørbladet til badet i underetasjen.
Stedvis noe slitasje på enkelte dører.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved åpne/lukkemekanismen som nevnt ovenfor, alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Ledningsnett for sanitær: Alder og normal slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Varmtvann: Alder. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkkeninnredning: Alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på kjøkken i underetasjen og hybel i 1. etasje.

Terrasse/balkong: Lav rekkverkshøyde, alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt avvik med rekkverkshøyde, alder og normal slitasje. Det er observert råte i en støtte, ved skillevegg mellom naboseksjonene. Forholdet bør forventes utbedret.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad underetasje: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid og kostnader bør påregnes.

Sanitær - bad: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Fast inventar - bad: Alder og slitasje. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Sanitær - bad: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Fast inventar - bad: Alder og slitasje. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 2. etasje: Hullrom, alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) som nevnt over, alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Sanitær - bad: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Fast inventar - bad: Alder og slitasje. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Sanitær - Begge WC-rom: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Fast inventar - Begge WC-rom: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Fundamenter: Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Etasjeskiller: Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interessent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Innebygd ovn med mikrobølgeovn, innebygd kaffemaskin, tørke trommel og vaskemaskin.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se

https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og peis. Varmekabler i badet i 2. etasje og underetasje, samt i gang og i stuen i underetasjen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 15 200 kWh i året for husets hoveddel. I leiligheten i 1. etasjen er det opplyst om et årlig forbruk på ca. 14 000 kWh årlig, og i leiligheten i underetasje opplyses det om mellom 7 000 og 8 000 kWh årlig. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 53 272,-pr. 2025

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

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 25 808,28 kr
Feiing 574,95 kr
Renovasjon 8 189,28 kr
Vann 23 563,56 kr
Sum 58 136,07 kr

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 14 800,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 100,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 295 130,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 135 900,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Sparebank 1/Fremtind
Polisenr: 26626894

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 674 kvm (Eiertomt)
Tomt opparbeidet med hage, beplantning, hekk, støttemur, hellelagt og skiferlagt uteplass. Parkering i gårdsplass.

Det opplyses at naboen i Bekkeveien 11 har rett til å parkere en bil i gårdsplass.

Adkomst

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

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 på Fjellhamar i Lørenskog kommune – et barnevennlig og attraktivt boligområde med gode oppvekstsvilkår. Her bor du nær marka med Bråteåsen, Bråteskogen og Haneborgåsen som byr på flotte turområder. Nærmeste barnehager ligger i nabolaget, og det er kort vei til skoler, Fjellhamardammen miljøpark og populære badeplasser.

Det er ca. 13 min på sykkelen til Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med langgrunn badeplass. Det er drøye 20 min gange til Slora idrettspark med blant annet hall, fotballbane og lekeplass, samt til Fjellhamar stadion og anlegget til Just Padel.

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. Dessuten jobbes det med ny skole, to flerbrukshaller og svømmehall på Fjellhamar.

I Lørenskog sentrum, i tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter, ligger Lørenskog Hus – et nyere kulturhus. Veiviseren ligger i kulturhuset og er en fin møteplass for kommunens innbyggere. Her er det både kafé og forskjellige aktiviteter.

Aktivitetshuset Volt er en del av kulturhuset for ungdom fra 13 år og opp, og ligger

på Metro Senter. På Volt kafé kan du kjøpe billig mat, møte venner, spille foosball, bordtennis, X-box eller bare slappe av. Kafeen har trådløst nett og ingen kjøpeplikt.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Servicetilbud:
De nærmeste dagligvarebutikkene er Kiwi og Coop Mega på Fjellhamar eller Meny Strømmen. Sistnevnte ligger på Strømmen Storsenter, ca. 7 min kjøring fra boligen. Senteret har hele 200 butikker og tilknyttede virksomheter. For øvrig ligger Metro, Lørenskog Storsenter Triaden, samt Lillestrøm og Oslo sentrum godt innenfor rekkevidde.

Området har et godt kollektivtilbud med buss og tog. Det er ca. 15 minutters gange bort til Fjellhamar stasjon hvor det er buss- og togavganger. Med bil tar det ca. 8 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lørenskog sentrum, 13 min til Lillestrøm, 20 min til Oslo S og 32 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Det er ca. 21 min gange til Fjellhamar barneskole og Fjellsrud ungdomsskole – eller ca. 6 min på sykkelen. Kommunen har ikke skolekretser, men «veiledende inntaksområder» for hver barneskole.

Det er flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand og Lørenskog vgs. Det er ca. 18 min med bil til OsloMet, storbyuniversitetets avdeling på Kjeller. I tillegg er det et godt utvalg av barnehager i området, hvorav Luna familiebarnehage ligger 270 m fra boligen, og Grønlia barnehage ligger 800 m fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det informeres om at denne eiendommen er registrert som "Annet (flere selveierleiligheter)" i matrikkelen grunnet dens utforming med tre bruksenheter.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av enebolig på eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikkeavsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ominnredning av hybelleilighet på eiendommen datert 17.06.1980. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for pipe/ildsted på eiendommen datert 10.12.1997. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Basert på tomtegrenser tegnet inn på grunnkart, er søppelskur bygget delvis utenfor eiendommens tomtegrense.

Det foreligger byggetegninger på utbygging av boligen fra 1997. Boligens 2. etasje ble da påbygget og det ble en omgjøring av underetasjen om til en separat boenhet. Byggetegninger på tiltaket foreligger hos kommunen, og kommunen har utstedt midlertidig brukstillatelse for påbygg/takoppløft datert 17.12.2025. Da tiltaket først ble omsøkt i 1997 vil det ikke bli utstedt ferdigattest på tiltaket i 2. etasje. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene:
- I underetasjen har kjøkken og soverom byttet plass, slik at soverommet står i opprinnelig kjøkken. Vinduet på soverommet er for lite, og rommet kan dermed ikke regnes som godkjent for varig opphold. I tillegg er den ene veggen i stuen i underetasjen plassert noe annerledes enn på byggetegning, som har gitt en lengre gang og en liten bod denne delen.
- I 1. etasje er toalettrommet i hoveddelen blitt gjort kortere enn på de godkjente byggetegningene, og det er blitt etablert en bod/et kott ved trappen der trappen til underetasjen tidligere var.
- I leiligheten i 1. etasje er det vegg mellom kjøkken og stue, som ikke er på byggetegningen.
- Vinduer og dører på byggets bakside har annen plassering enn hva som er tegnet inn på fasadetegningen på original byggetegning. Det er i 1. etg har kjøkkenvindu og dør ut til balkong bygget plass. I U. etg er terrassedør og vindu byttet plass, samt at det er tegnet inn en inngangsdør. Det er også et mindre vindu som ikke er der, samt at det er et større vindu.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om at eventuell bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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 boligområde. Området rundt er regulert til bolig, kjøreveg mm. Eiendommen grenser til et grøntområde

Reguleringsplan: Grønlia II
- Delareal 674 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 674 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende
- Delareal 663 m2. KP HensynsonenavnH190_17. KP Sikring: andre sikringssoner

Kommunedelplan: Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog
- Delareal 388 m2 .Arealbruk: friområde, nåværende
- Delareal 388 m2. Retningslinjer: vassdragsbelte klasse 1 RPR

Eiendommen ligger innenfor sikringssone H190, som gjelder T-bane, tunneler og VA-anlegg. Kommuneplanen sier følgende om denne sikringssonen:
Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak

som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane.

Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:
- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

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 i grunnen, samt i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1978/1724-1/8 17.03.1978 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Bestemmelse om generende virksomhet. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser
Kommentar: Kjøpekontrakt for gnr. 107, bnr. 1827. Kjøper godkjenner at naboeiendommen bedriver skraphandel og brenselsforretning, og at denne virksomheten kan medføre en del støy.

1978/7816-1/8 20.11.1978 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver søndre parsell til oppføring, bruk og vedlikehold av garasje og gjesteparkering på nordre parsell
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 1827 erklærer at når eiendommen deles som vist på situasjonskart skal eier av søndre parsell ha rett til oppføring, bruk og vedlikehold av garasje og gjesteparkeringsplass på nordre parsell.

1988/7341-1/8 13.07.1988 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 2408
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 2408 får tillatelse til å knytte seg på felles vann- og kloakkledning.

1988/7342-1/8 13.07.1988 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 2408
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Undertegnede som eier av gnr. 107, bnr. 1943 gir herved eierne av gnr.

107, bnr. 2408 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 107, bnr. 1943s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade cg ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.
Undertegnede som eier av gnr. 107, bnr. 1827 gir eierne av gnr. 107, bnr. 2408 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gnr. 107, bnr. 1827s grunn.
Undertegnede som eier av gnr. 107, bnr. 1647 gir eierne av gnr. 107, bnr. 2408 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gnr. 107, bnr. 1647s grunn.
Undertegnede som eier av gnr. 107, bnr. 985 gir eierne av gnr. 107, bnr. 2408 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gnr. 107, bnr. 985s grunn.

Eiendommens rettigheter:

1978/6241-1/8 20.09.1978 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 282
Bestemmelse om vedlikehold
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 282 gir eierne av gnr. 107, bnr. 1827 rett til å ha kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 107, bnr. 282s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

1978/6242-1/8 20.09.1978 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 283
Bestemmelse om vedlikehold
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 283 gir eierne av gnr. 107, bnr. 1827 rett til å ha kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 107, bnr. 283s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 107, bnr. 282 i Lørenskog kommune («hovedbølet»).

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

1922/170-1/8 22.05.1922 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 170 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

1960/2251-1/8 27.07.1960 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 663
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 663 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 663 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 663 FNR: 0 SNR: 3
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 282 bekrefter at de inntil videre har gitt nabo eier av eiendommen gnr. 107, bnr. 663 tillatelse til å legge en vannledning fra brønnen på deres eiendom til sitt hus og utta husholdningsvann gjennom denne ledning.

1970/1073-1/8 06.03.1970 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1123 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1123 FNR: 0 SNR: 2
Bestemmelse om vedlikehold. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 283 gir eierne av gnr. 107, bnr. 282-1125 rett til å ha kloakkledning fra sine eiendommer over gnr. 107, bnr. 283s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Undertegnede som eier av Eier av gnr. 107, bnr. 282 gir gir eierne av gnr. 107, bnr. 1125 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til kloakkledninger over gnr. 107, bnr. 282s grunn.

1974/3187-1/8 07.06.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 282 forplikter seg til å fjerne den del av bygningsmyndighetene godkjente garasje på eiendommen når bygningsrådet måtte forlange det, uten omkostninger for Lørenskog kommune.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto fra kr. 9 000,-
Tilstandsrapport fra kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 194 590,- 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 24.10.2025
- Tilstandsrapport, datert 20.10.2025
- Energiattest, datert 21.10.2025
- Reguleringsplankart, datert 07.10.2025
- Kommuneplankart, datert 07.10.2025
- Midlertidig brukstillatelse ominnredning hybelleilighet, datert 17.06.1980
- Ferdigattest pipe/ildsted, datert 10.12.1997
- Midlertidig brukstillatelse påbygg/takoppløft, 17.12.2025
- Byggemeldte tegninger, datert 16.07.1980, 18.04.1997, 22.07.1997
- 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 19. desember 2025

Ansvarlig megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Bekkeveien 13

Selgers egenerklæringsskjema

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
24. okt. 2025

Oppdragsnummer
65-0245/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bekkeveien 13, 1464 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Gurdeep Singh Sidhu, Tove Sidhu

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 1990

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: 1620539
Forsikret i: Sparebank 1/Fremtind

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekker Jan Paiberg fra Kapp, Østre Toten Hele taket ble fjernt og ble oppløftet nytt tak.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SMS elektro Byttet gamle skap med nye automat sikringer. År1997

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Noen år siden

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ?

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

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: Snekker Jan Paiberg fra Kapp, Østre Toten År 1997

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

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

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

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

Eventuell kommentar: ?

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)
Nei

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.
Ja

Beskriv: Har vært mus i garasjen.

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Godkjent som hybel leilighet

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

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

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

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

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

Beskriv: Nabo har en bil parkerings plass på vår tomta.

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

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: 65-0245/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport - Bekkeveien 13, 1464 FJELLHAMAR

Bekkeveien 13, 1464 FJELLHAMAR
Annet (flere selveierleiligheter):
3222-107/1827/0/0

Grunnkrets:
Grønlia-Nord
Kommune:
Lørenskog

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	15. okt. 2025
Til stede	Selger/eier Gurdeep Singh Sidhu og Tove Sidhu Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Fremvist, datert 8. okt. 2025

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Flere bygningsdeler er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 +	Gulv på grunn	Skjevheter og fuktindikasjoner.
TG 2 +	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2 +	Drenering	Alder og manglende fall fra boligen.
TG 2 +	Yttervegger og utvendig fasade	Alder, slitasje og manglende lufting.
TG 2 +	Takkonstruksjon og taktekking.	Alder og slitasje.
TG 2 +	Takrenner og nedløp	Alder og slitasje.
TG 2 +	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2 +	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2 +	Innvendige dører	Avvik i lukkemekanisme, alder og slitasje.
TG 2 +	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2 +	Varmtvann	Alder.
TG 2 +	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 +	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2 +	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde, alder og slitasje.
TG 2 +	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad underetasje	Alder og slitasje.
TG 2 +	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2 +	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.
TG 3 +	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 1. etasje	Manglende sluk, bomlyd og sprekkdannelser.
TG 2 +	Sanitær - bad	Alder og slitasje
TG 2 +	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 2. etasje	Hullrom, alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - Begge WC-rom	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - Begge WC-rom	Alder og slitasje.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1979 Kilde: Eier.
Bebyggelsen	Enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i lettklinkerbetong. Yttervegger i lettklinkerbetong og bindingsverk, kledd utvendig med malt panel og malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Garasje innfelt i boligen underetasje. Elbillader i et garasjerom.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i badet i 2. etasje og underetasje, samt stuen i underetasjen.
Tilhørende arealer	Parkering Biloppstillingsplasser på egen tomt.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	674.1 m²
Hjemmelshaver	Gurdeep Singh Sidhu og Tove Sidhu

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja det er fremvist plantegninger datert 1997, men det er registrert følgende avvik:
Soverommet og kjøkkenet i underetasjen er byttet og er motsatt av hva godkjente tegninger tilsier.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Ja, tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i soverom i underetasjen.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter — TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn — TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det observert vesentlige skjevheter i gulvoverflater?
Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Ja. Fuktoverflateindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt.
Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik om skjevheter og fuktindikasjoner.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng — TG 2

Flere av rommene i underetasjen er under utvendig terreng, men er ikke foret ut med organisk materiale.
Overflater er belagt med tapetserte overflater.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Nei. Merk at fuktskader i slike konstruksjoner vanligvis ikke vil kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden, men kan potensielt oppstå skjult i konstruksjonen.

Er det observert riss og sprekker på veggenes og himlingenes overflater?
Nei.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Nei. Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget.

Vurdering
Ved tapetsering av vegger under utvendig terreng er det risiko for at fukt eller kondens fra grunnmuren fanges mellom murflaten og tapetlaget. Dette kan føre til redusert vedheft, misfarging og i noen tilfeller muggvekst. For å unngå slike skader anbefales det å benytte diffusjonsåpne, mineralske overflatematerialer på innvendige flater mot terreng.

TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering — TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier fra tidlig 90-tallet.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Nei. Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er ikke registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei. Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende fall fra bygningen og dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade — TG 2

Yttervegger i bindingsverk og lettklinkerbetong over grunnmur i betong.
Yttervegger er kledd med malt trepanel og sprøytepussede overflater.
Grunnmuren er pusset og malt.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei. Det er observert noe rissdannelser enkelte plasser.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja, luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Det er ikke tilgang til trepanelet fra utvendig bakkenivå.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Nei.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Ja. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet og manglende lufting.
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller — TG IU

Etasjeskiller mellom underetasjen og 1. etasje i lettklinkerbetong.
Etasjeskiller mellom 1. etasje og 2. etasje i trebjelkelag.

Vurdering
Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking — TG 2

Saltak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.
Loft med adkomst fra loftsluke.
Gangbart gulv på deler av loftet.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.

Yttertaket er tekket med takstein.
Undertak i rupanel.
Taktekkingen er ifølge eier fra 1997
Pipen er helbeslått over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Ja.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?
Nei.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll. ?

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drensrør.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvann funnet tilfredsstillende?
Ja, nedløpsrør er ført ned i drensrør.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utstyr på tak

TG 1

Snøfangere.
Stige med adkomst til skorstein.

Er det krav til snøfanger?
Ja.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?
Ja.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 1

Vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Nei. Rekkverkshøyden er målt til 0,88 meter og tilfredsstiller ikke kravet på 0,9 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Ytterdør i tre med glassfelt.
Balkongdører med to- og trelags isolerglass, produsert i 1978 og 1987.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dørbladet tar i karmen og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 1992, 1997, og 1978.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.
Eier informerer at vinduene i stuen i 1. etasje er punktert.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet avvik med åpne/lukke mekanismen som nevnt over, alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering
Det er registrert noe svellinger på dørbladet til badet i underetasjen.
Stedvis noe slitasje på enkelte dører.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved åpne/lukkemekanismen som nevnt ovenfor, alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Fliser, vinylbelegg, laminatgulv og parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Det er observert en sprukket flis i underetasjen.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Malte og ubehandlet plater, sparklet og malte plater, malt trepanel, tapetserte overflater og pussede overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Malte lettklinkerbetong elementer i underetasjen.
Takessplater for øvrig.

Underetasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,31 meter.
1. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,4 meter.
2. etasje: Himlingshøyde i gangen er målt til 2,33 meter.

Vurdering
Det er observert noe vedheftslip rundt avtrekksventil på badet i 2. etasje.
TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe — TG 1

Pusset og malte elementpiper.

Feieluker er tilgjengelig i underetasjen.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør til kjøkkenet i hoveddelen.
Fordelerskap er ikke lokalisert.
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør for øvrig.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i en bod i underetasjen.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet i hoveddelen.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området.
Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder — TG 2

Underetasje:
Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2015. Berederen er montert i en bod.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

1. etasje:
Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2014. Berederen er montert i benkeskap i en hybelleilighet.
Strømtilførsel er ikke kjent, grunnet begrenset inspeksjonsmuligheter.

2. etasje:
Varmtvannsbereder av eldre dato.
Typeskilt er ikke tilgjengelig for inspeksjon og eksakt alder og størrelse er ikke kjent.
Berederen er montert i badet.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederene lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Bereder i underetasje og 2. etasje er tilstrekkelig understøttet.
Berederen i kjøkkenet er ukjent, da det er montert sokkel under kjøkkeninnredningen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.
Berederen i underetasjen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Plassbygget elementpeis med støpejerninnsats i begge stuene i 1. etasje.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Ventilasjon

TG 2

Friskluftsventiler i enkelte oppholdsrom og bad i underetasjen.
Ventilator i kjøkkenet i 1. etasje, ledet ut gjennom yttervegg.
Ventilatorer i kjøkken, ledet ut gjennom yttervegg.
Spalteventiler i enkelte vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.
Enkelte oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 2

Underetasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 1997.
Produsent: IKEA

1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i steinkomposittt med underlimt kum i plastkomposittt.
Stekeovn, platetopp er kjøl/frys er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2018.
Produsent: IKEA.

1. etasje - Hybel:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Sprutsikre plater på vegg over benkeskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 1994.
Produsent: IKEA.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Ja. Det er registrert fuktindikasjoner på benkeplaten i kjøkkenet i underetasjen.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på kjøkken i underetasjen og hybel i 1. etasje.

Kjøkkenet i 1. etasje fremstår som velholdt og i god stand og vurderes til TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Vestvendt balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra ett soverom i 2. etasje, ca. 6 m².
Dekket er belagt med takmembran og tretremmer.
Takmembranen er ikke inspisert grunnet begrenset inspeksjonsmuligheter.
Tekkingen er fra 1997.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,88 m.

Østvendt balkong i lettklinkerkonstruksjon, med adkomst fra begge kjøkken i 1. etasje, ca. 17 m².
Dekket er belagt med fliser.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,92 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt avvik med rekkverkshøyde, alder og normal slitasje.
Det er observert råte i en støtte, ved skillevegg mellom naboseksjonene.
Forholdet bør forventes utbedret.

Bad - underetasje:

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Støpejernssluk med plasthylse.
Gulv og vegger er flislagte.
Tapetserte overflater over brystningen.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei, badet har et eldre støpejernsluk, som normalt ikke tillater mansjett og klemring. Overgangen mellom membran og sluk har generelt høyere risiko for utettheter.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid og kostnader bør påregnes.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Servant og utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad - 1. etasje - hybel:

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.
På grunn av ovennevnte punkter og badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 3

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei, det er ikke sluk i badet.
Ifølge eier og leietaker er avløpet fra dusjkabinettet ført ned i betonggulvet.
Utilgjengelig sluk kan føre til oppdemming og lekkasjer.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser i fliser og fuger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
På grunn av manglende sluk i badet, samt flere sprukne fliser og mye bomlyd tildeles badet TG 3 i sin helhet.
Kostnader i forbindelse med en totalrenovering av badet må påregnes og kostnader må forventes.

Kostnadestimat: 300 000 - 400 000 kr.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusjkabinett.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2

Benkeskap med profilerte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad - 2. etasje:

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier bygd nytt i 1997, da boligen ble utbygd.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser i en flis.
Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) som nevnt over, alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Ja, servanten har krakelering.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 2

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

WC - Underetasje:

Sanitær TG 2

Gulvstående klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

WC - 1. etasje:

Sanitær TG 2

Gulvstående klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvene i 2. etasje, underetasje, samt stuen og gang i underetasjen.
Luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Montert ny innmat i sikringsskapet i ca. 2017.
Øvrige anlegg er av eldre dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på det elektriske ledningsnettet, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje	76 m²	50 m²		
1. etasje	128 m²			17 m²
2. etasje	101 m²			6 m²
Sum	305 m²	50 m²		23 m²
Totalt bruksareal	355 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje.	Bad, WC, vindfang, gang, stue, to boder, soverom og kjøkken.	To garasjerom.	
1. etasje	Bad, WC, soverom, entré, to stuer, to kjøkken, bod og vindfang.		
2. etasje	Bad, fire soverom, gang og to boder.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Underetasje	70 m²	56 m²	Bad, WC, vindfang, gang, stue, to boder, soverom og kjøkken.	To boder og to garasjerom.
1. etasje	126 m²	2 m²	Bad, WC, soverom, entré, to stuer, to kjøkken og vindfang.	Bod.
2. etasje	93 m²	8 m²	Bad, fire soverom og gang.	To boder.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

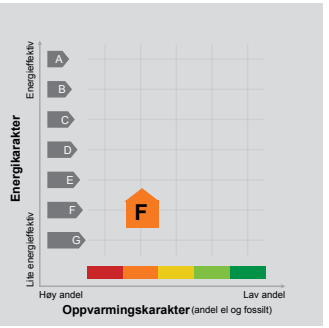
Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Bekkeveien 13
Postnummer	1464
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	1827
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14561706
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-182640
Dato	21.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	355
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Informasjon fra kommunen

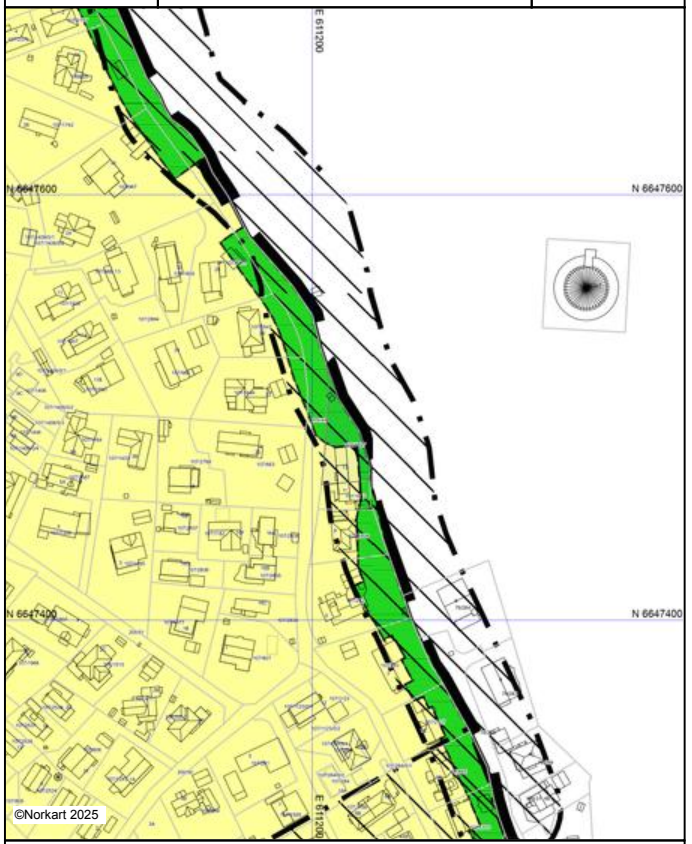
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/1827
Adresse: Bekkeveien 13
Utskriftsdato: 07.10.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
Boligbebyggelse - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

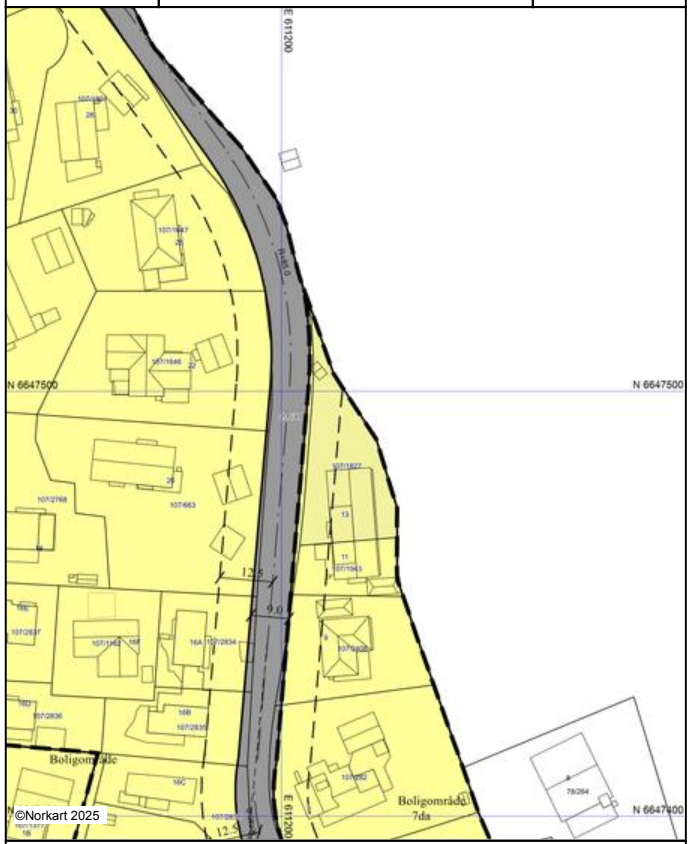
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/1827
Adresse: Bekkeveien 13
Utskriftsdato: 07.10.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

Utskriftsdato: 07.10.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	1827	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bekkeveien 13, 1464 FJELLHAMAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	25 808,28 kr
Feiing	574,95 kr
Renovasjon	8 189,28 kr
Vann	23 563,56 kr
Sum	**58 136,07 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	553.00	1/1	0 %	553,00 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
240 L Renovasjon	25%	1 Stk.	5054.40	1/1	0 %	5 054,40 kr
Vanngebyr	15%	429.6 Kbm	46.70	1/1	0 %	20 062,97 kr
Avløpsgebyr	15%	429.6 Kbm	56.14	1/1	0 %	24 119,03 kr
					Sum	**53 271,90 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

17. juli 1980.

Herr Egon Karlsen,
Bekkeveien 13,

2010 Strømmen.

107/1827 NPH/alb

AD: BEKKEVEIEN 13 GNR 107 BNR 1827. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 10.7.1980 foretatt inspeksjon av ominnredning av hybelleilighet. Kfr. byggemelding av 4.11.79 og midlertidig brukstillatelse datert 28.11.1979.

En fant alle arbeider utført.

Krav og pålegg fra rørleggerkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

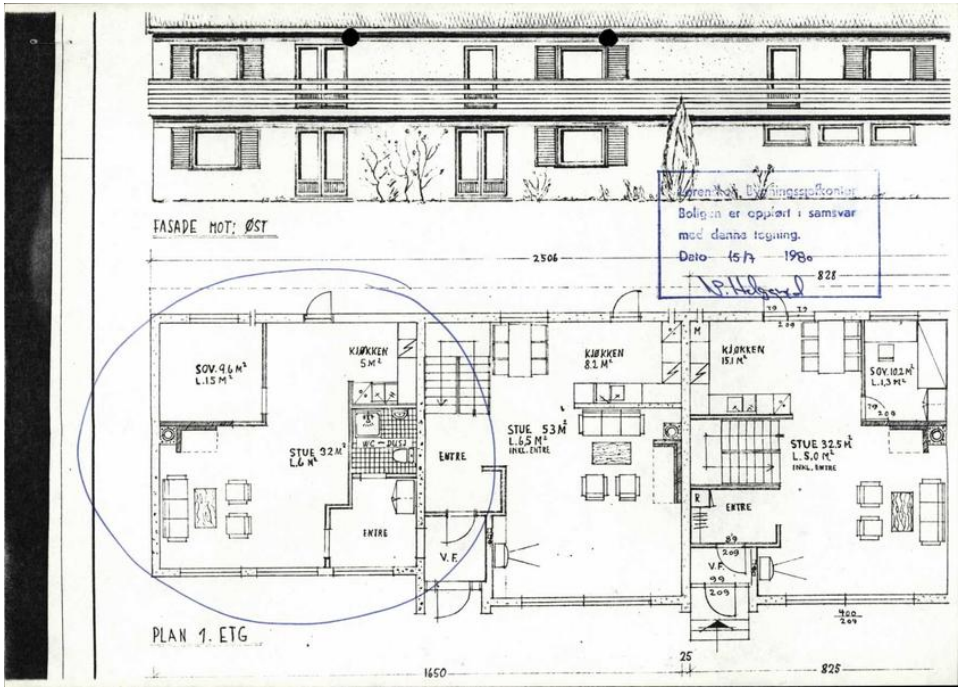
Midlertidig brukstillatelse for hybelleilighet meddeles herved.

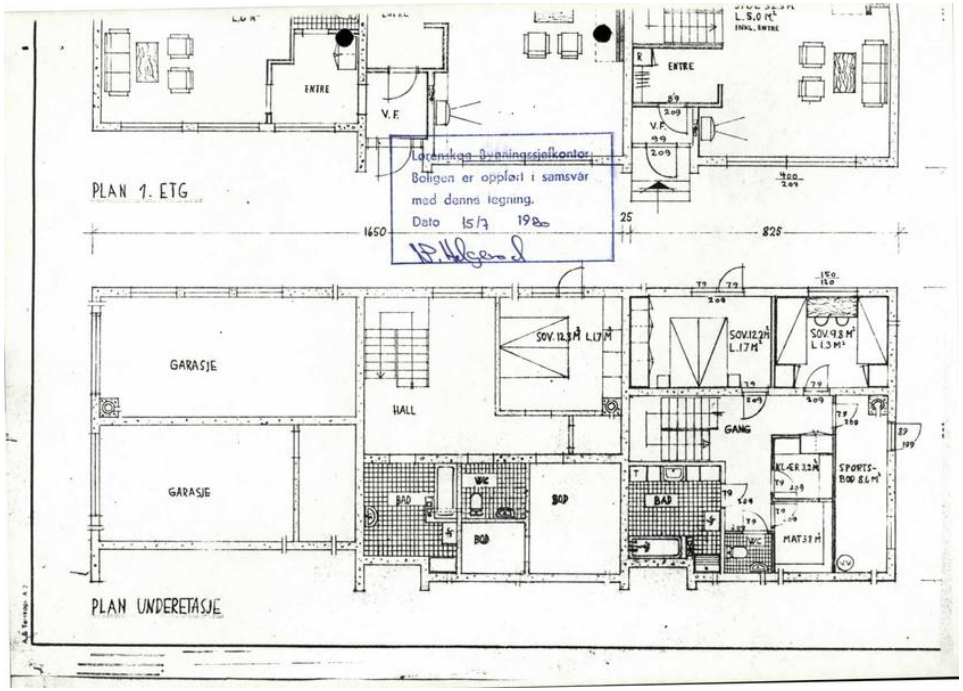
F. Chr. Mohn
Bygningssjef

N.P. Helgerød
Saksbehandler

Gjenpart:

Driftskontoret (renovasjonsgruppen)
Rørkontrollen.
Ligningssjefen.





LØRENSKOG KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog, den 28.nov. 1979

JR/aaa

Herr Egon Karlsen,
Bekkeveien 13,
2010 STRØMMEN.

AD: BEKKEVEIEN 13, GNR. 107 BNR. 1827. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.
GJELDER IKKE DEN DEL SOM ER ANMELDT SOM GENERASJONSBOLIG.

Det ble den 24.8.79 foretatt inspeksjon av nordre halvpart av nyoppført vertikaldelt tomannsbolig på ovennevnte eiendom.

Kfr. byggemelding datert 12.3.78.

Følgende arbeider gjenstår:

Garasje:

1. Montere friskluftventiler i eller ved porten med fri åpning på 10 cm2 pr. m2 gulvflate.
2. Isolere og innkle rør med tennvernende kledning i den ene garasjen.
3. Pusse vegger.

Utvendig:

4. Oppfylle terrasse.
5. Montere utkaster fra taknedløp.
6. Planere og rydde tomten.
7. Montere husnummerskilt.

-forts.-

Arbeidene under punkt 1,2,5 og 7 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 24.8.80.

Det må varsles for ny befaring av hybelleiligheten når denne er gitt byggetillatelse. Brukstillatelse for denne kan da utskrives.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt september 1978.

F. Chr. Mohn

J. Rømcke

Gjenpart:
Herr Egon Karlsen, Bekkeveien 13, 2010 Strømmen.
Brannvesenet, h e r.
Kommuneingeniøren, h e r.
Ligningssjefen i Lørenskog, Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

TOVE SIDHU

BEKKEVEIEN 13
1472 FJELLHAMAR

Saksbehandler: Vera Opsahl

Vår ref: VEOP 97 3071/107/1827 *Deres ref:* *Dato:* 10.12.97

BEKKEVEIEN 13 GNR.107 BNR.1827 FERDIGATTEST PIPE/ILDSTED

Rehabilitert/forlenget element pipe og ildsted av type Dovre Fønix ble kontrollert den 17.09.97, og mangel i form av malt glassfiberstrie på pipe ble avdekket. Iht. bekreftelse fra Dem med jnr. 5980/97 er mangelen nå rettet opp. Kontrollen ble foretatt av ferdigmontert pipe/ildsted og det tas forbehold om øvrige skjulte feil og mangler.

Gurdeep Singh Sidhu hadde ansvarsrett for arbeidet.

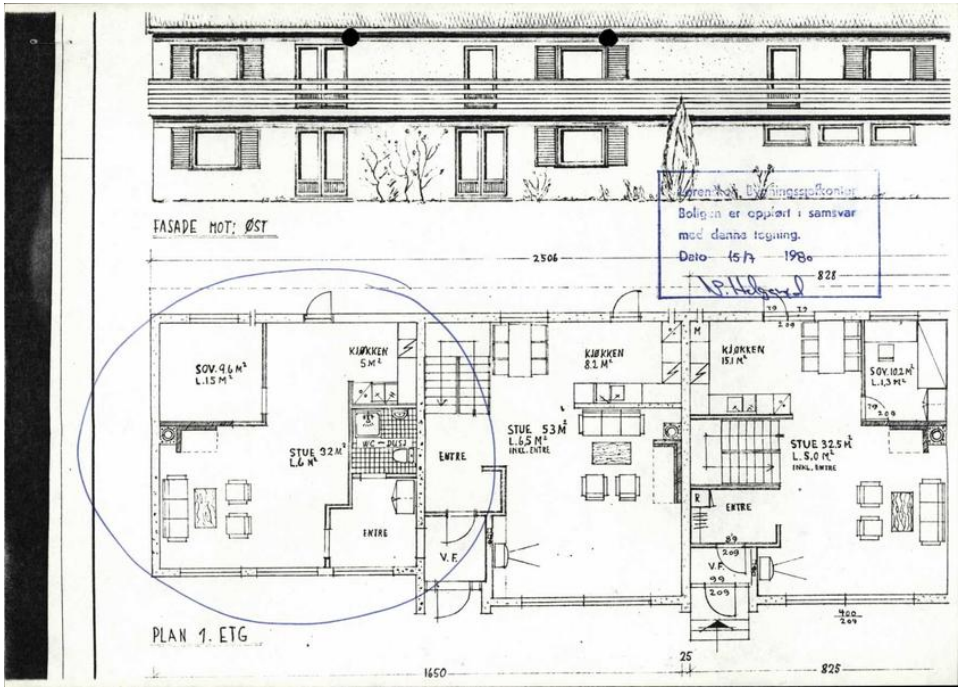
Ferdigattest meddeles herved.

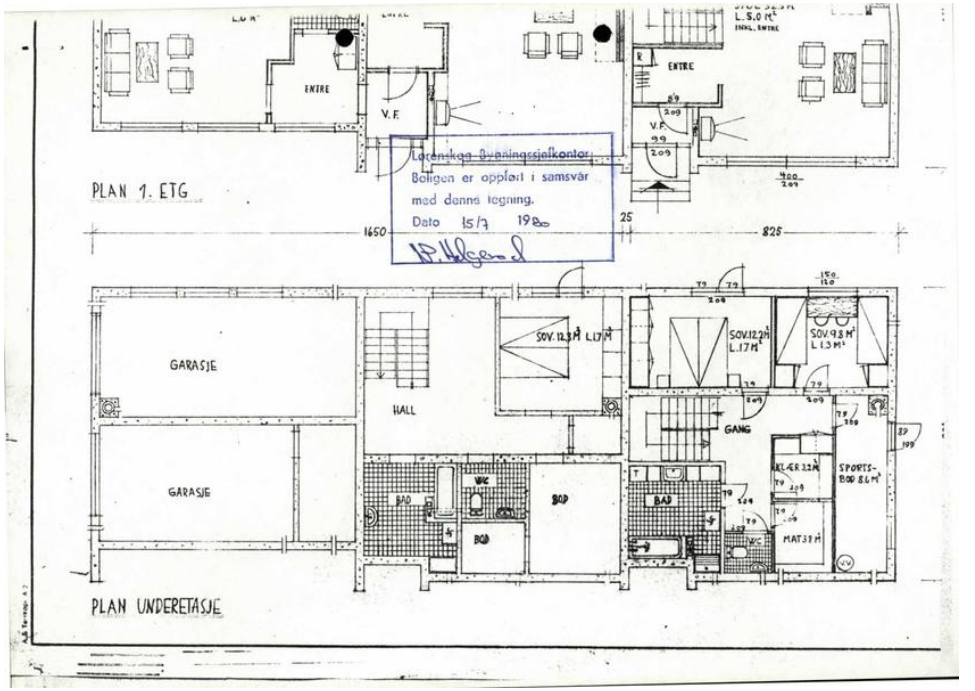
Med hilsen

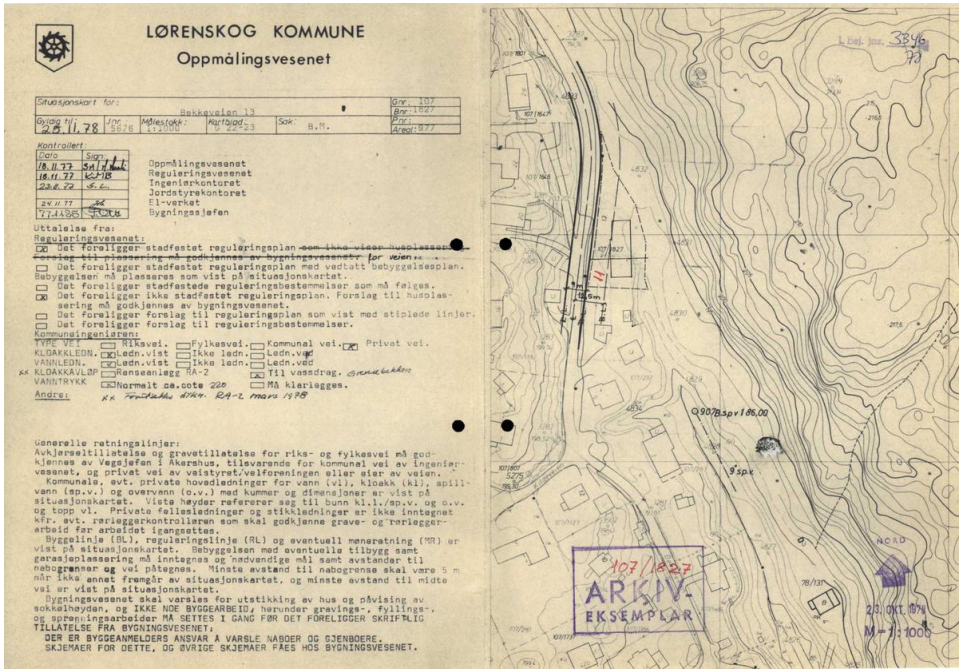
Anselm Thieme
utbyggingssjef

Vera Opsahl
avdelingsingeniør

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045


FASADE MOT: ØST
Lørenskog Byggingssjefkontor
Boligen er oppført i samsvar
med denne tegning.
Dato 15/7 1980
P. Helgerud
2506
828
SOV. 9,6 M²
L. 1,5 M²
KJØKKEN
5 M²
STUE 32 M²
L. 6 M²
WC - BAD
ENTRE
V.F.
KJØKKEN
8,1 M²
STUE 53 M²
L. 6,5 M²
INKL. ENTRE
KJØKKEN
15,1 M²
STUE 32,5 M²
L. 5,0 M²
INKL. ENTRE
SOV. 10,1 M²
L. 1,3 M²
ENTRE
V.F.
PLAN 1. ETG
1650
25
825


Lørenskog Byggingssjefkontor
Boligen er oppført i samsvar
med denne tegning.
Dato 15/7 1980
P. Helgerud
PLAN 1. ETG
1650
25
825
ENTRE
V.F.
L. 5,0 M²
INKL. ENTRE
ENTRE
V.F.
GARASJE
GARASJE
HALL
SOV. 12,3 M²
L. 1,7 M²
SOV. 12,3 M²
L. 1,7 M²
SOV. 9,8 M²
L. 1,3 M²
GANG
BAD
BAD
BAD
WC
KLÆR 3,3 M²
SPORTS-
BOD 8,6 M²
MAT 3,1 M²
PLAN UNDERETASJE



LØRENSKOG KOMMUNE
Oppmålingsvesenet

Situasjonskart for: Bakkevelen 13 — Gnr.: 107 — Bnr.: 1827 — Fnr.:

Gyldig fra: 23.11.78 — Jnr.: 5676 — Målestokk: 1:1000 — Kartblad: 5 22-23 — Sak: B.M. — Areal: 977

Kontrollert:

Dato	Sign
18.11.77	Sn/Tt
16.11.77	KJHB
23.8.72	S.L.
24.11.77	
77-4385	

Oppmålingsvesenet
Reguleringsvesenet
Ingeniørkontoret
Jordstyrekontoret
El-verket
Bygningssjefen

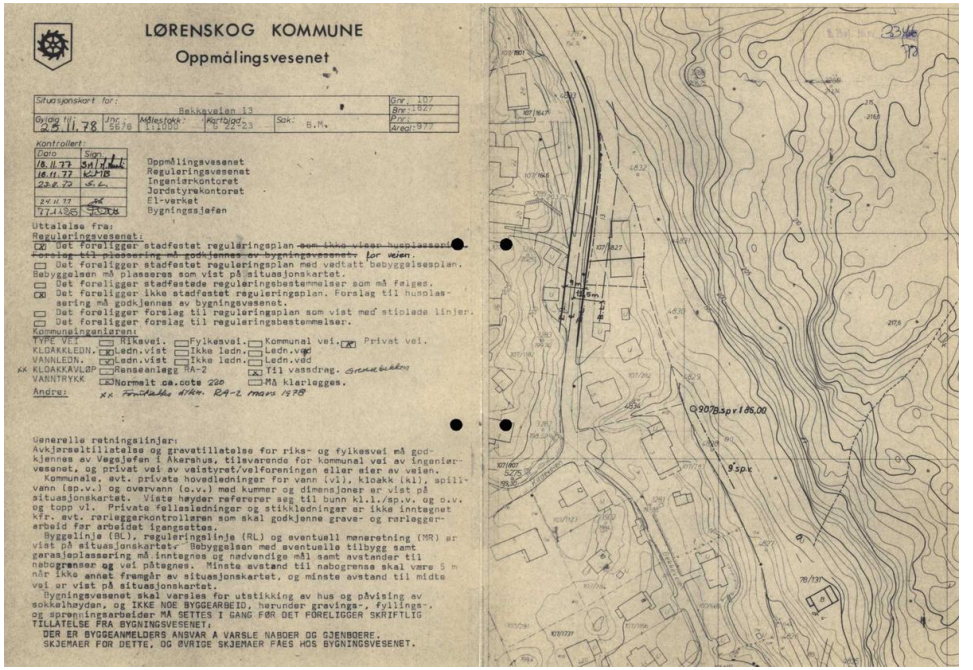
Uttalelse fra:
Reguleringsvesenet:
☒ Det foreligger stadfestet reguleringsplan ~~som ikke viser husplassering~~. ~~Forslag til plassering må godkjennes av bygningsvesenet~~ for veien.
☐ Det foreligger stadfestet reguleringsplan med vedtatt bebyggelsesplan. Bebyggelsen må plasseres som vist på situasjonskartet.
☐ Det foreligger stadfestede reguleringsbestemmelser som må følges.
☒ Det foreligger ikke stadfestet reguleringsplan. Forslag til husplassering må godkjennes av bygningsvesenet.
☐ Det foreligger forslag til reguleringsplan som vist med stiplede linjer.
☐ Det foreligger forslag til reguleringsbestemmelser.
Kommuneingeniøren:
TYPE VEI: ☐ Riksvei. ☐ Fylkesvei. ☐ Kommunal vei. ☒ Privat vei.
KLOAKKLEDN.: ☒ Ledn.vist ☐ Ikke ledn. ☐ Ledn.ved
VANNLEDN.: ☒ Ledn.vist ☐ Ikke ledn. ☐ Ledn.ved
KK KLOAKKAVLØP: ☐ Renseanlegg RA-2 ☒ Til vassdrag. Grønlikkbekken
VANNTRYKK: ☒ Normalt ca.cote 220 ☐ Må klarlegges.
Andre: KK Forutsatte utkn. RA-2 mars 1978

Generelle retningslinjer:
Avkjørselstillatelse og gravetillatelse for riks- og fylkesvei må godkjennes av Vegsjefen i Akershus, tilsvarende for kommunal vei av ingeniørvesenet, og privat vei av veistyret/velforeningen eller eier av veien.
Kommunale, evt. private hovedledninger for vann (vl), kloakk (kl), spillvann (sp.v.) og overvann (o.v.) med kummer og dimensjoner er vist på situasjonskartet. Viste høyder refererer seg til bunn kl.l./sp.v. og o.v. og topp vl. Private fellesledninger og stikkledninger er ikke inntegnet kfr. evt. rørleggerkontrollørens som skal godkjenne grave- og rørleggerarbeid før arbeidet igangsettes.
Byggelinje (BL), reguleringslinje (RL) og eventuell møneretning (MR) er vist på situasjonskartet. Bebyggelsen med eventuelle tilbygg samt garasjeplassering må inntegnes og nødvendige mål samt avstander til nabogrenser og vei påtegnes. Minste avstand til nabogrense skal være 5 m når ikke annet fremgår av situasjonskartet, og minste avstand til midte vei er vist på situasjonskartet.
Bygningsvesenet skal varsles for utstikking av hus og påvising av sokkelhøydan, og IKKE NOE BYGGEARBEID, herunder gravings-, fyllings-, og sprengningsarbeider MÅ SETTES I GANG FØR DET FORELIGGER SKRIFTLIG TILLATELSE FRA BYGNINGSVESENET.
DER ER BYGGEANMELDERS ANSVAR Å VARSLE NABOER OG GJENBOERE. SKJEMAER FOR DETTE, OG ØVRIGE SKJEMAER FÅES HOS BYGNINGSVESENET.

L.bel. jnr. 3846/77

107/1827
ARKIV-EKSEMPLAR

23. OKT. 1978
M = 1:1000



LØRENSKOG KOMMUNE
Oppmålingsvesenet

Situasjonskart for: Bakkevelen 13 — Gnr.: 107 — Bnr.: 1827 — Fnr.:

Gyldig fra: 23.11.78 — Jnr.: 5676 — Målestokk: 1:1000 — Kartblad: 5 22-23 — Sak: B.M. — Areal: 977

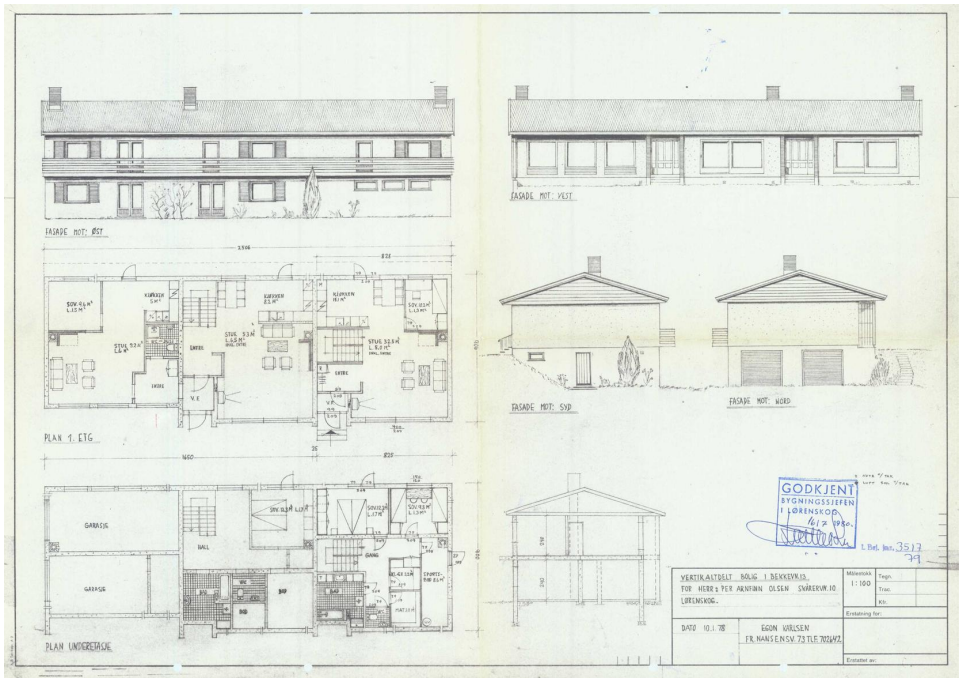
Kontrollert:

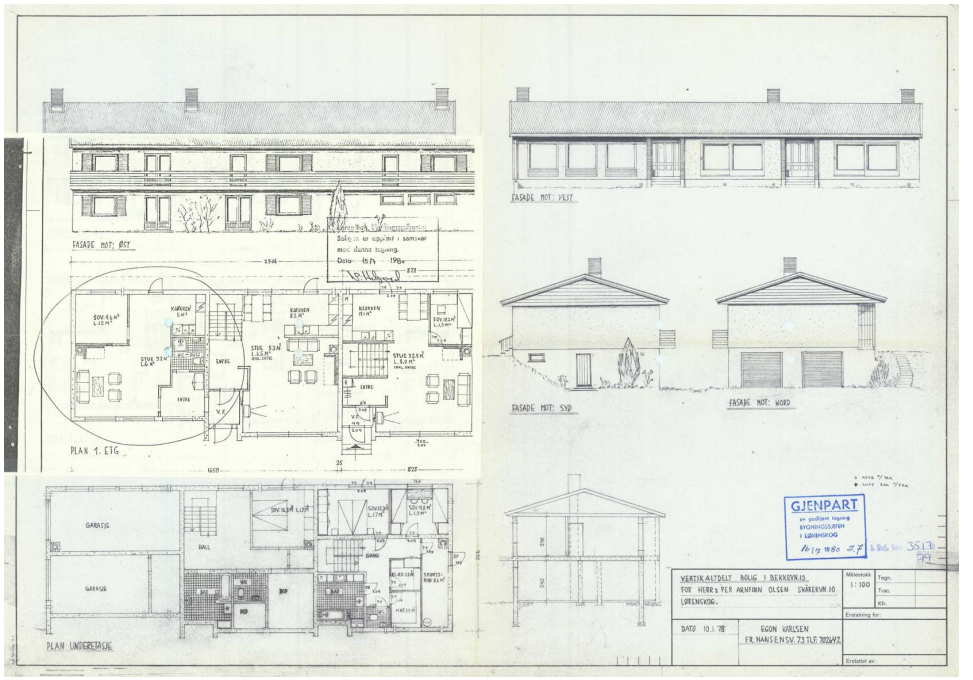
Dato	Sign
18.11.77	Sn/Tt
16.11.77	KJHB
23.8.72	S.L.
24.11.77	
77-4385	

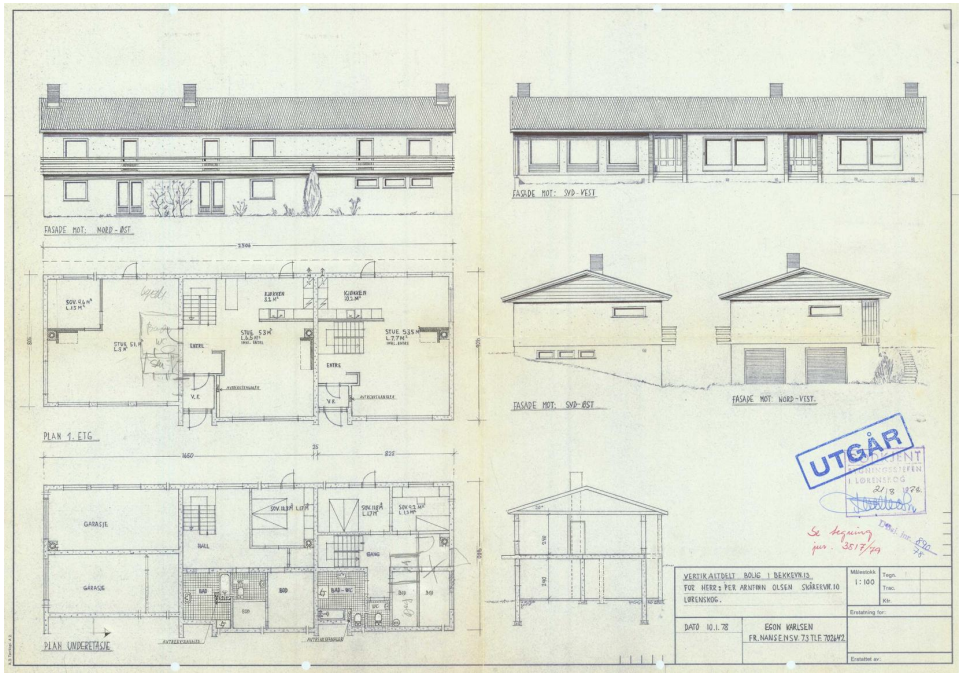
Oppmålingsvesenet
Reguleringsvesenet
Ingeniørkontoret
Jordstyrekontoret
El-verket
Bygningssjefen

Uttalelse fra:
Reguleringsvesenet:
☒ Det foreligger stadfestet reguleringsplan ~~som ikke viser husplassering~~. ~~Forslag til plassering må godkjennes av bygningsvesenet~~ for veien.
☐ Det foreligger stadfestet reguleringsplan med vedtatt bebyggelsesplan. Bebyggelsen må plasseres som vist på situasjonskartet.
☐ Det foreligger stadfestede reguleringsbestemmelser som må følges.
☒ Det foreligger ikke stadfestet reguleringsplan. Forslag til husplassering må godkjennes av bygningsvesenet.
☐ Det foreligger forslag til reguleringsplan som vist med stiplede linjer.
☐ Det foreligger forslag til reguleringsbestemmelser.
Kommuneingeniøren:
TYPE VEI: ☐ Riksvei. ☐ Fylkesvei. ☐ Kommunal vei. ☒ Privat vei.
KLOAKKLEDN.: ☒ Ledn.vist ☐ Ikke ledn. ☐ Ledn.ved
VANNLEDN.: ☒ Ledn.vist ☐ Ikke ledn. ☐ Ledn.ved
KK KLOAKKAVLØP: ☐ Renseanlegg RA-2 ☒ Til vassdrag. Grønlikkbekken
VANNTRYKK: ☒ Normalt ca.cote 220 ☐ Må klarlegges.
Andre: KK Forutsatte utkn. RA-2 mars 1978

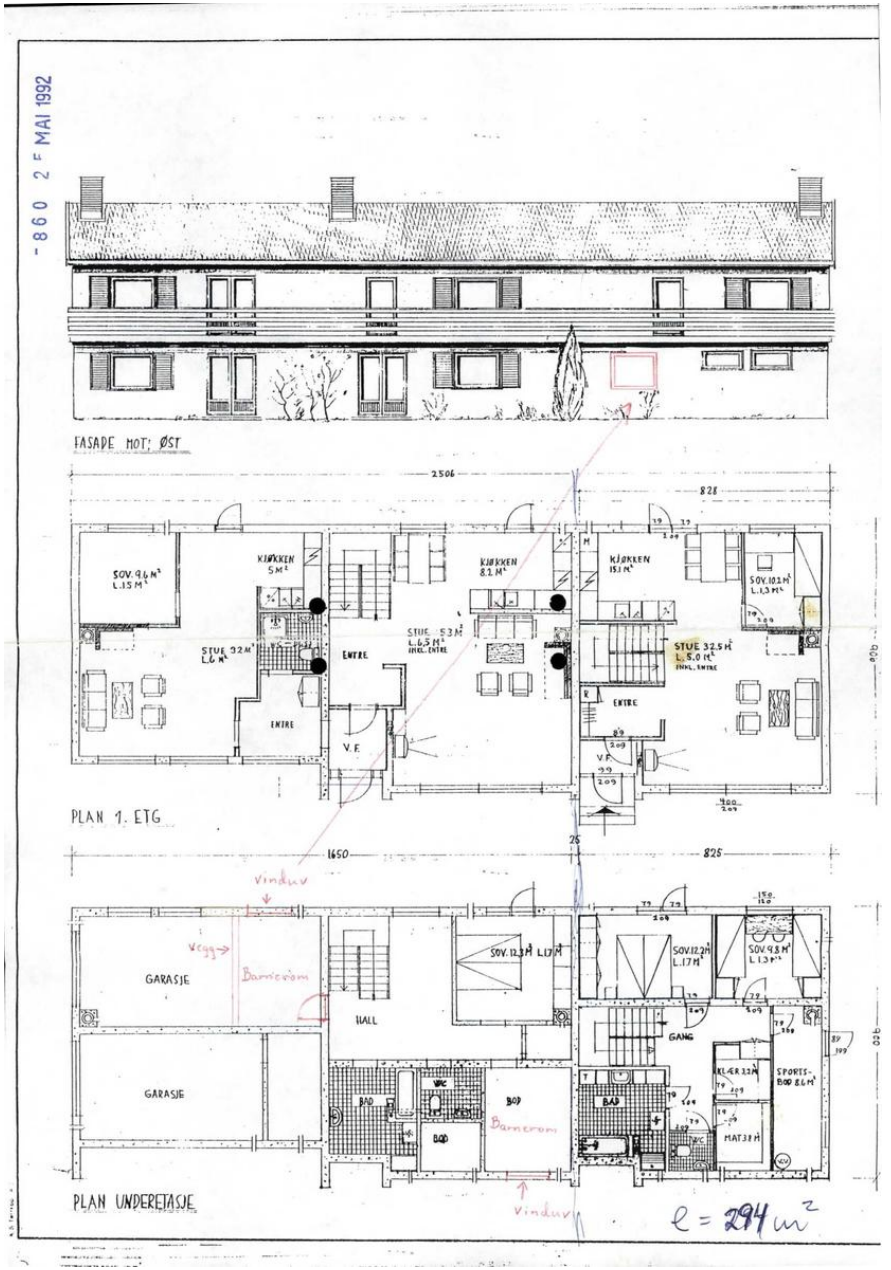
Generelle retningslinjer:
Avkjørselstillatelse og gravetillatelse for riks- og fylkesvei må godkjennes av Vegsjefen i Akershus, tilsvarende for kommunal vei av ingeniørvesenet, og privat vei av veistyret/velforeningen eller eier av veien.
Kommunale, evt. private hovedledninger for vann (vl), kloakk (kl), spillvann (sp.v.) og overvann (o.v.) med kummer og dimensjoner er vist på situasjonskartet. Viste høyder refererer seg til bunn kl.l./sp.v. og o.v. og topp vl. Private fellesledninger og stikkledninger er ikke inntegnet kfr. evt. rørleggerkontrollørens som skal godkjenne grave- og rørleggerarbeid før arbeidet igangsettes.
Byggelinje (BL), reguleringslinje (RL) og eventuell møneretning (MR) er vist på situasjonskartet. Bebyggelsen med eventuelle tilbygg samt garasjeplassering må inntegnes og nødvendige mål samt avstander til nabogrenser og vei påtegnes. Minste avstand til nabogrense skal være 5 m når ikke annet fremgår av situasjonskartet, og minste avstand til midte vei er vist på situasjonskartet.
Bygningsvesenet skal varsles for utstikking av hus og påvising av sokkelhøydan, og IKKE NOE BYGGEARBEID, herunder gravings-, fyllings-, og sprengningsarbeider MÅ SETTES I GANG FØR DET FORELIGGER SKRIFTLIG TILLATELSE FRA BYGNINGSVESENET.
DER ER BYGGEANMELDERS ANSVAR Å VARSLE NABOER OG GJENBOERE. SKJEMAER FOR DETTE, OG ØVRIGE SKJEMAER FÅES HOS BYGNINGSVESENET.

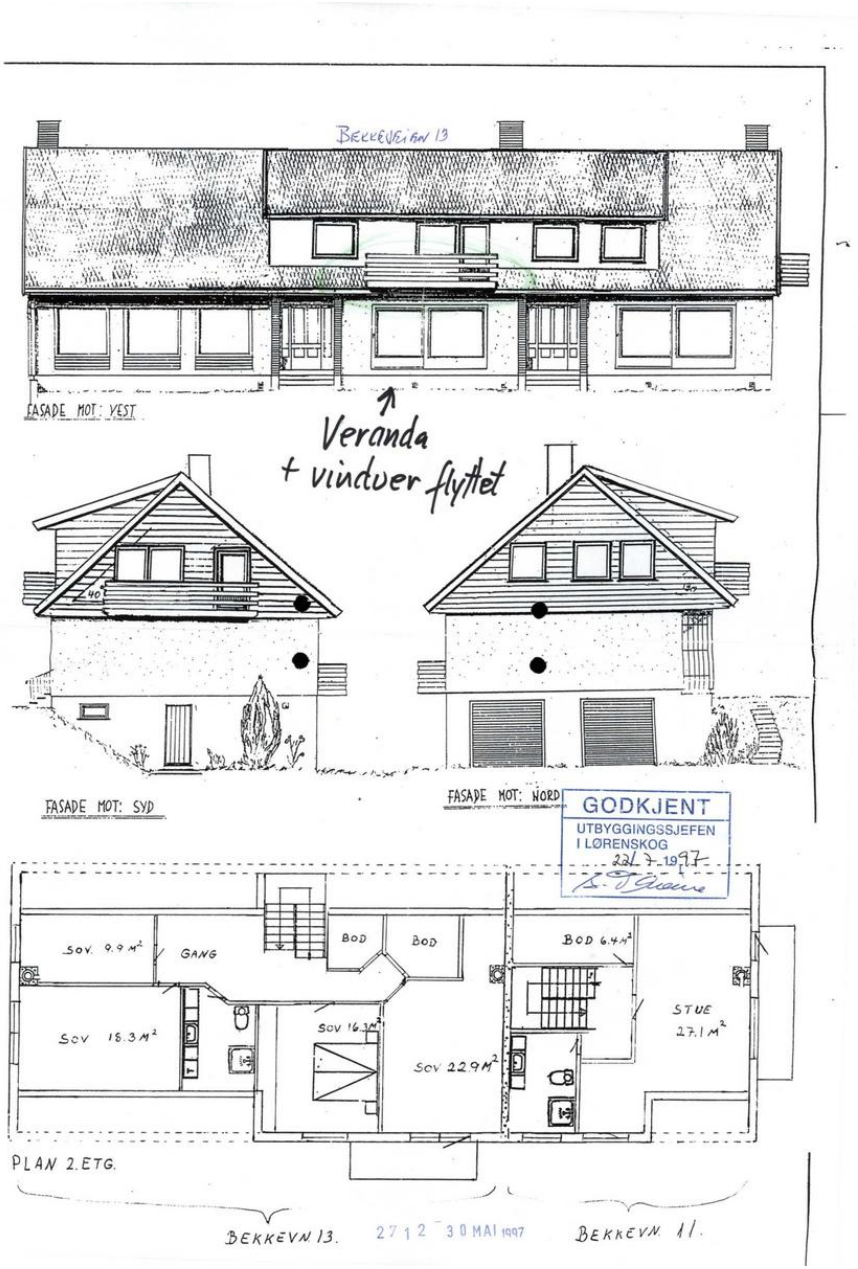

FASADE MOT: ØST
FASADE MOT: VEST
FASADE MOT: SYD
FASADE MOT: NORD
PLAN 1. ETG
PLAN UNDERETASJE
GARASJE
BALL
GANG
BAD
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
VERTIKALDELT BOLIG I BEKKEVN.13.
FOR HERR:E PER ARNFINN OLSEN SVÅREVN.10
LØRENSKOG.
Målestokk 1:100
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:
DATO 10.1.78
EGON KARLSEN
FR.NANSENSV.73 TLF.702492


FASADE MOT: ØST
FASADE MOT: VEST
FASADE MOT: SYD
FASADE MOT: NORD
PLAN 1. ETG
PLAN UNDERETASJE
GARASJE
BALL
GANG
BAD
Søknad om ferdigattest
Saken er oppstart i samsvar
med denne tegning.
Dato 15/7 1980
GJENPART
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
16/7 1980
VERTIKALDELT BOLIG I BEKKEVN.13.
FOR HERR:E PER ARNFINN OLSEN SVÅREVN.10
LØRENSKOG.
Målestokk 1:100
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:
DATO 10.1.78
EGON KARLSEN
FR.NANSENSV.73 TLF.702492

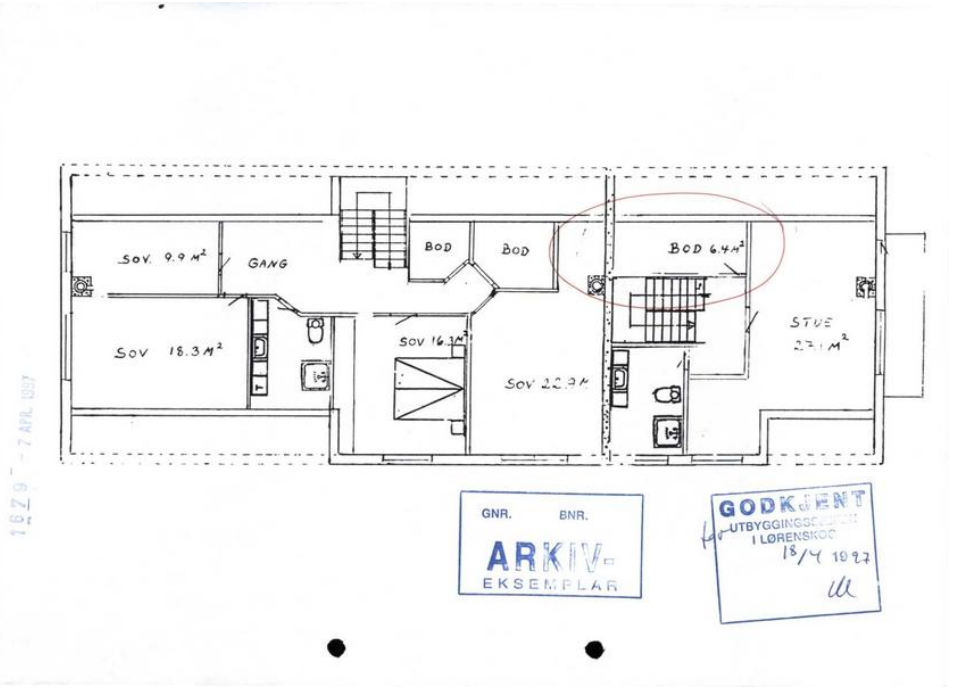

FASADE MOT: NORD-ØST
FASADE MOT: SYD-VEST
FASADE MOT: SYD-ØST
FASADE MOT: NORD-VEST
PLAN 1. ETG
PLAN UNDERETASJE
UTGÅR
VERTIKALTDELT BOLIG I BEKKEVN.13.
FOR HERR± PER ARNFINN OLSEN SKÅRERVN.10
LØRENSKOG.
DATO 10.1.78
EGON KARLSEN
FR.NANSENSV. 73 TLF. 702642
Målestokk 1:100
Tegn.
Trac.
Klr.
Erstatning for:
Erstattet av:

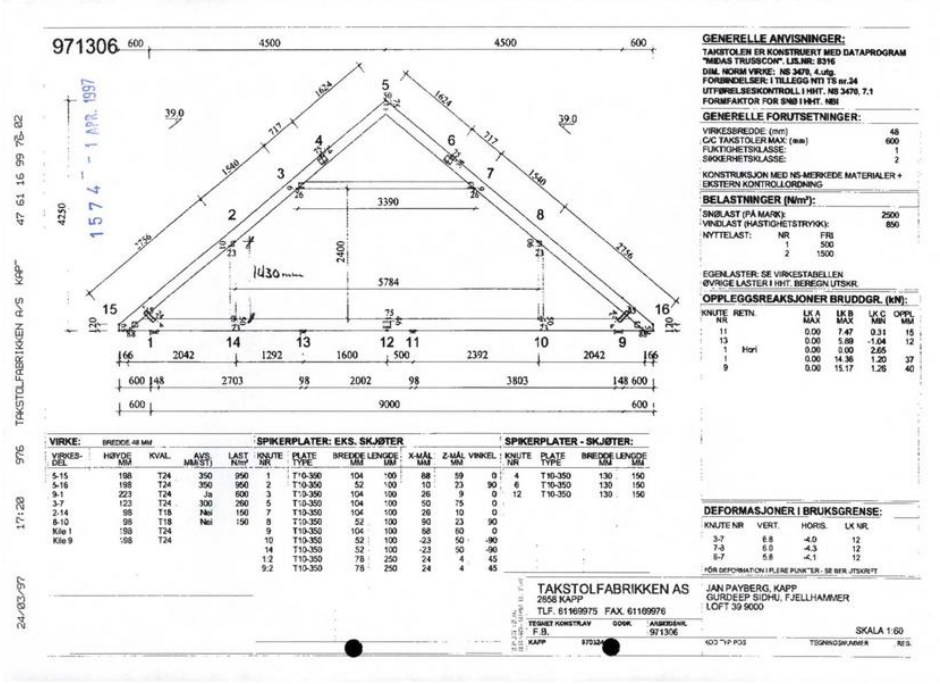

-860 25 MAI 1992
FASADE MOT: VEST
FASADE MOT: SYD
FASADE MOT: NORD
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
16/7 1980
L.Boj. kr. 3517
79
VERTIKALTDELT BOLIG I BEKKEVN.13.
FOR HERR± PER ARNFINN OLSEN SKÅRERVN.10
LØRENSKOG.
DATO 10.1.78
EGON KARLSEN
FR.NANSENSV. 73 TLF. 702642
Målestokk 1:100
Tegn.
Trac.
Klr.
Erstatning for:
Erstattet av:

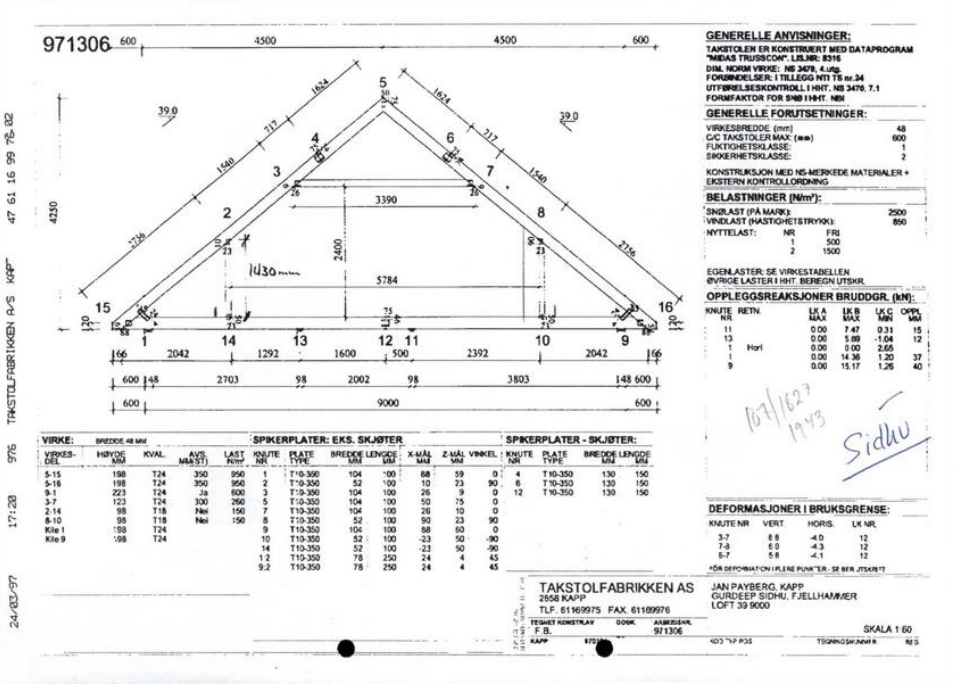

- 8 6 0 2 F MAI 1992
FASADE MOT: ØST
PLAN 1. ETG
PLAN UNDERETASJE
GARASJE
GARASJE
HALL
BAD
BOD
Barnerom
GANG
ENTRE
V.F.
STUE 32.5 M²
KJØKKEN
SOV. 9.6 M²
SOV. 10.1 M²
SOV. 12.3 M²
SOV. 12.2 M²
SOV. 9.8 M²
MAT. 3.8 M²
SPORTS-BOD 8.6 M²
ℓ = 294 m²

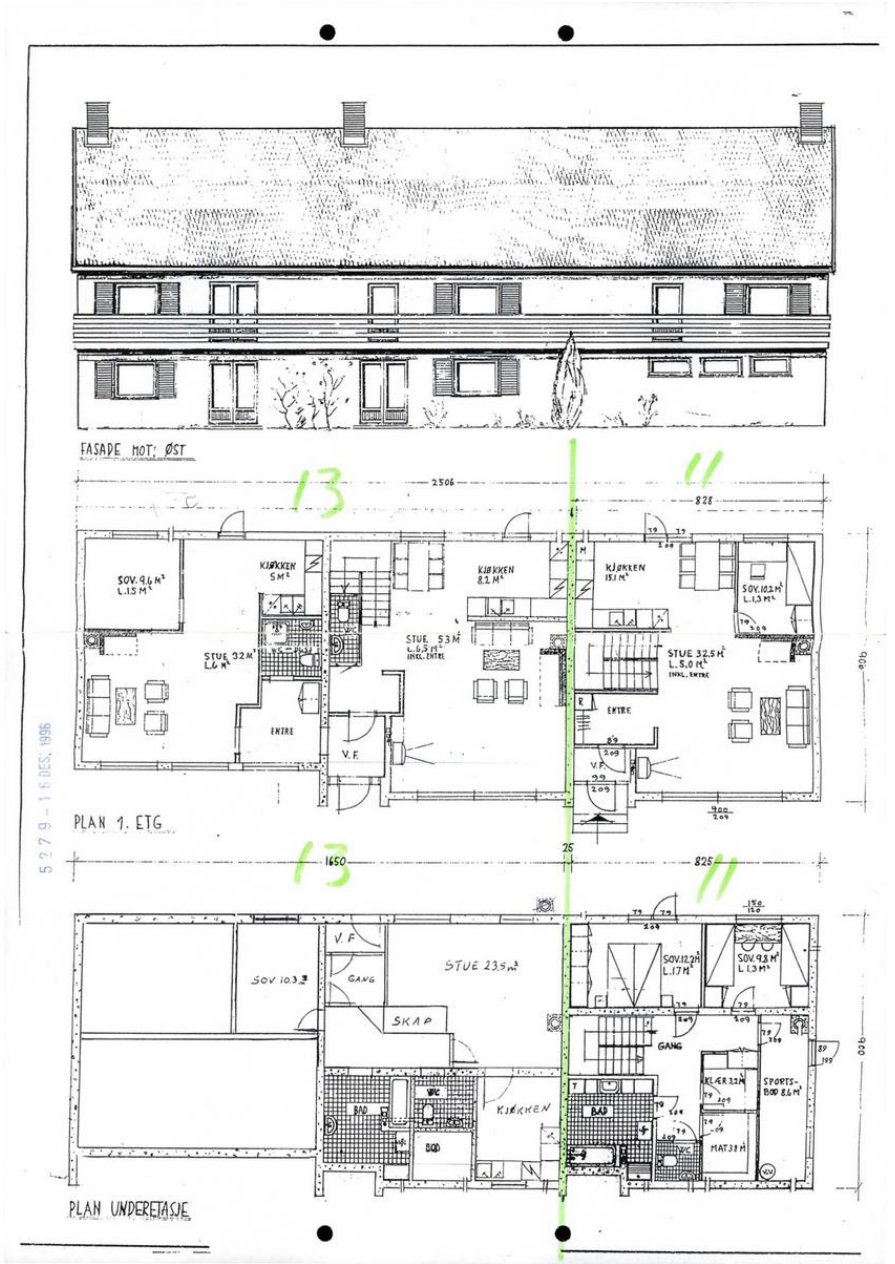

BEKKEVEIEN 13
FASADE MOT: VEST
Veranda
+ vinduer flyttet
FASADE MOT: SYD
FASADE MOT: NORD
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
22.7.1997
SOV. 9.9 M²
GANG
BOD
BOD
BOD 6.4 M²
SOV 18.3 M²
SOV 16.3 M²
SOV 22.9 M²
STUE
27.1 M²
PLAN 2.ETG.
BEKKEVN 13.
30 MAI 1997
BEKKEVN 11.


FASADE MOT: VEST
GNR. BNR.
ARKIV-
EKSEMPLAR
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
18/4 1997
1679 - 7 APR. 1997


SOV. 9.9 M²
GANG
BOD
BOD
BOD 6.4 M²
SOV 18.3 M²
SOV 16.3 M²
SOV 22.3 M²
STUE
27.1 M²
GNR. BNR.
ARKIV-
EKSEMPLAR
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
18/4 1997
1679 - 7 APR. 1997


971306
600
4500
4500
600
39.0
1624
717
1540
4250
2736
3390
2400
1430 mm
5784
2042
1292
1600
500
2392
2042
2703
98
2002
3803
9000
1574 - 1 APR. 1997
GENERELLE ANVISNINGER:
TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "MiDAS TRUSSCOM". LIS.NR: 8316
DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 4.utg.
FORBINDELSER: I TILLEGG NTI TS nr.24
UTFØRELSESKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS9
GENERELLE FORUTSETNINGER:
VIRKESBREDDE: (mm) 48
C/C TAKSTOLER MAX: (mm) 600
FUKTIGHETSKLASSE: 1
SIKKERHETSKLASSE: 2
KONSTRUKSJON MED NS-MERKEDE MATERIALER + EKSTERN KONTROLLORDNING
BELASTNINGER (N/m²):
SNØLAST (PÅ MARK): 2500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK): 850
NYTTELAST: NR FRI
1 500
2 1500
EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN UTSKR.
OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (kN):
KNUTE NR RETN. LK A MAX LK B MAX LK C MIN OPPL MM
11 0.00 7.47 0.31 15
13 0.00 5.89 -1.04 12
1 Hori 0.00 0.00 2.65
1 0.00 14.36 1.20 37
9 0.00 15.17 1.26 40
DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:
KNUTE NR VERT. HORIS. LK NR.
3-7 6.8 -4.0 12
7-8 6.0 -4.3 12
8-7 5.8 -4.1 12
FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT
VIRKE: BREDDE 48 MM
SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER
SPIKERPLATER - SKJØTER:
VIRKES-DEL HØYDE MM KVAL. AVS. MA/ST) LAST N/m² KNUTE NR PLATE TYPE BREDDE MM LENGDE MM X-MÅL MM Z-MÅL MM VINKEL
5-15 198 T24 350 950 1 T10-350 104 100 88 59 0
5-16 198 T24 350 950 2 T10-350 52 100 10 23 90
9-1 223 T24 Ja 600 3 T10-350 104 100 26 9 0
3-7 123 T24 300 260 5 T10-350 104 100 50 75 0
2-14 98 T18 Nei 150 7 T10-350 104 100 26 10 0
8-10 98 T18 Nei 150 8 T10-350 52 100 90 23 90
Kile 1 198 T24 9 T10-350 104 100 88 60 0
Kile 9 198 T24 10 T10-350 52 100 -23 50 -90
14 T10-350 52 100 -23 50 -90
1-2 T10-350 78 250 24 4 45
9-2 T10-350 78 250 24 4 45
4 T10-350 130 150
6 T10-350 130 150
12 T10-350 130 150
TAKSTOLFABRIKKEN AS
2658 KAPP
TLF. 61169975 FAX. 61169976
JAN PAYBERG, KAPP
GURDEEP SIDHU, FJELLHAMMER
LOFT 39 9000
TEGNET KONSTRUKTØR F.B.
GODK.
ARBEIDSNR. 971306
SKALA 1:60
KAPP
TEGNINGSNUMMER
REV.
47 61 16 99 76 02
TAKSTOLFABRIKKEN A/S KAPP
976
17:28
24/03/97


971306
600
4500
4500
600
39.0
1624
717
1540
4250
2736
3390
2400
1430 mm
5784
2042
1292
1600
500
2392
2042
2703
98
2002
3803
9000
GENERELLE ANVISNINGER:
TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "MiDAS TRUSSCOM". LIS.NR: 8316
DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 4.utg.
FORBINDELSER: I TILLEGG NTI TS nr.24
UTFØRELSESKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS9
GENERELLE FORUTSETNINGER:
VIRKESBREDDE: (mm) 48
C/C TAKSTOLER MAX: (mm) 600
FUKTIGHETSKLASSE: 1
SIKKERHETSKLASSE: 2
KONSTRUKSJON MED NS-MERKEDE MATERIALER + EKSTERN KONTROLLORDNING
BELASTNINGER (N/m²):
SNØLAST (PÅ MARK): 2500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK): 850
NYTTELAST: NR FRI
1 500
2 1500
EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN UTSKR.
OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (kN):
KNUTE NR RETN. LK A MAX LK B MAX LK C MIN OPPL MM
11 0.00 7.47 0.31 15
13 0.00 5.89 -1.04 12
1 Hori 0.00 0.00 2.65
1 0.00 14.36 1.20 37
9 0.00 15.17 1.26 40
167/627 1943
Sidhu
DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:
KNUTE NR VERT. HORIS. LK NR.
3-7 6.8 -4.0 12
7-8 6.0 -4.3 12
8-7 5.8 -4.1 12
FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT
VIRKE: BREDDE 48 MM
SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER
SPIKERPLATER - SKJØTER:
VIRKES-DEL HØYDE MM KVAL. AVS. MA/ST) LAST N/m² KNUTE NR PLATE TYPE BREDDE MM LENGDE MM X-MÅL MM Z-MÅL MM VINKEL
5-15 198 T24 350 950 1 T10-350 104 100 88 59 0
5-16 198 T24 350 950 2 T10-350 52 100 10 23 90
9-1 223 T24 Ja 600 3 T10-350 104 100 26 9 0
3-7 123 T24 300 260 5 T10-350 104 100 50 75 0
2-14 98 T18 Nei 150 7 T10-350 104 100 26 10 0
8-10 98 T18 Nei 150 8 T10-350 52 100 90 23 90
Kile 1 198 T24 9 T10-350 104 100 88 60 0
Kile 9 198 T24 10 T10-350 52 100 -23 50 -90
14 T10-350 52 100 -23 50 -90
1-2 T10-350 78 250 24 4 45
9-2 T10-350 78 250 24 4 45
4 T10-350 130 150
6 T10-350 130 150
12 T10-350 130 150
TAKSTOLFABRIKKEN AS
2658 KAPP
TLF. 61169975 FAX. 61169976
JAN PAYBERG, KAPP
GURDEEP SIDHU, FJELLHAMMER
LOFT 39 9000
TEGNET KONSTRUKTØR F.B.
GODK.
ARBEIDSNR. 971306
SKALA 1:60
KAPP
TEGNINGSNUMMER
REV.
47 61 16 99 76 02
TAKSTOLFABRIKKEN A/S KAPP
976
17:28
24/03/97



Lørenskog kommune

Norm As
Osloveien 67
3511 HØNEFOSS

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Tron Joseph Van Hoang / 67495063	25/7842- 4		17.12.2025

Midlertidig brukstillatelse - Påbygg og ominnredning - Tomannsbolig

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Bekkeveien 11 og 13	107/1827 – 107/1827	
Ansvarlig søker Norm As Osloveien 67 3511 HØNEFOSS	**Tiltakshaver** Elin Bakke Bekkeveien 11 1464 FJELLHAMAR	
Tiltakets art: Påbygg, bruksendring	**Bygningstype:** Del av tomannsbolig-vertikal	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for hele tiltaket.

Søknad om midlertidig brukstillatelse for påbygg og ominnredning av tomannsbolig er mottatt 18.11.2025.

Tidligere tillatelser:
– Tillatelse ble gitt 22.07.1997 for påbygg/takoppløft (saksnr. TORO 97 3754).

Kommunen har gjennomført inspeksjon på eiendom Bekkeveien 13 gnr 107 bnr 1827 den 02.09.1997. Det ble sendt brev den 18.09.1997 med merknader om at følgende arbeider måtte ferdigstilles før bygget kunne tas i bruk:
- Montering av spillvannslufting over tak.
- Etablering av alternativ rømningsvei fra to soverom på nordenden av bygningen.

Søker Norm AS har bekreftet i e-post den 12.12.2025 at arbeidene er ferdigstilt.

Tiltaket ble omsøkt før dagens ansvarssystem ble innført. Derfor inneholder søknaden verken erklæringer om ansvar eller gjennomføringsplaner.

Kommunens vurdering
Kommunen vurderer at den daværende praksisen der bygningsmyndighetene inspiserte tiltaket, samt at nåværende søkerforetak har bekreftet utført arbeid, kan legges til grunn ved vurderingen av midlertidig brukstillatelse. Det gis fritak fra ansvarssystemet, jf. plan- og bygningsloven § 23-1 femte ledd.

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at tiltaket kan tas i bruk, og at midlertidig brukstillatelse kan gis for boligen.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
25/99681

Vedtak
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller
postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Maria Fredrikke Krogstad
avdelingsleder

Tron Joseph Van Hoang
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Elin Bakke	Bekkeveien 11	1464	FJELLHAMAR
Tove Sidhu	Bekkeveien 13	1464	FJELLHAMAR

Intern kopi til:


Servitutter

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3187/8
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 10:52

Dnr. 3187/ 1974. Dbf. 7/6. 1974.

L Bsj. jnr. 1470

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 107 bnr. 282
Bekkeveien vei nr. 5 forplikter seg herved til å fjerne den av bygningsmyndighetene under 29/5.74 godkjente garasje på eiendommen når bygningsrådet måtte forlange det, uten omkostninger for Lørenskog kommune.

Denne erklæring skal også overføres på senere eiere og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Lørenskog den 4.-6.-74

Ella Pettersen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/1073/8
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 10:51

Dnr. 1073/1970. Dbf. 6/3. 1970.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 282-283-1123. avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 283 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 282-1123 rett til å føre kloakkledning fra og ~~vannledning til~~ sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 283 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 282 gir eierne gr.nr. 107 br.nr. 1123 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til ~~vann- og~~ kloakkledninger over gr.nr. 107 br.nr. 282 s grunn.

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

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

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

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

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

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

Ella Pettersen
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 282

Harald Olsen
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 283

Kjell Andum
107 1123.
Gud m Andersen

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Fjellhamar den 29/10 1969

Verdi kr. 1000.-

O. K. Angelsen

500. 2.67. O.K.-Trykk.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2251/8
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 10:51

Dnr. 2251/60. Dagb.f. 27.7.1960. Stpl. av emb. 27.7.1960
med kr. 5.-.

KONTRAKT.

Undertegnede Ella Pettersen født 25.3.1919 som eier av eiendommen Olseth gno.107 bno.282,Lørenskog,bekrefter herved at jeg inntil videre har gitt min nabo Hjalmar Nyberg født 18/4-1897 som eier av eiendommen BERGVILL ,Bekkeveien 14,gno.107 bno.663, Lørenskog,tilladelse til å legge en vannledning fra brönnen på min eiendom til Nybergs hus og utta husholdningsvann gjennom denne ledning.

Nyberg som eier av gno.107 bno. 663,Lørenskog,forplikter meg herved til å opphöre med å utta vann gjennom nevnte ledning og å fjerne ledningen straks eieren av gno.107 bno.282 forlanger dette.

Dog er Nyberg ikke forpliktet til å fjerne ledningen förenn han har fått varsel om det i rekommandert skrivelse med 6 - seksmåneders varsel.

Strömmen den 1.7. 1960 .

Hjalmar Nyberg.(s) Ella Pettersen.(s)

Det attesteres herved at Ella Pettersen og Hjalmar Nyberg har underskrevet ovennevnte kontrakt i vårt nærvær,og at begge er over 21 år.
D.U.S.

Kåre Olsrud.(s) Karin Olsrud.(s)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/6242/8
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 10:48

DAGBOKFØRT
28.SEP78 86242
INGENIØRVESENET I STRØMMEN

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1827 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 283 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 1827 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 283 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

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

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

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

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

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

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

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

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1827
Per Arnfinn Olsen
Bekkevigen 13

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 283
Carsten Pettersen
Bekkevegen 3

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 7/7 19 78

Verdi kr. 1000.- 14/9 78.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/6241/8
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 10:48
Side 1 av 1

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
20 SEP 78 06241
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1827 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 282 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 1827 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 282 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

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

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

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

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

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

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

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

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1827
Pr. Finnfinn Olsen
Bekkevoggen 13

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 282
Ella Pettersen
Bekkevein 5

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 4/4 19 78
12/9 78

Verdi kr. 1000.-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/7342/8
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 10:48
Side 1 av 1

DAGBOKFØRT
13.07.88 07342
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

ERKLÆRING

1943-1827-1647-985

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

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1943 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 2408 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 1943 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br. nr. 1827 gir eierne gr.nr. 107 br.nr. 2408 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr. 107 br.nr. 1827 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1647 gir eierne av gr.nr. 107 br. nr. 2408 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. 107 br.nr. 1647 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 985 gir eierne av gr.nr. 107 br.nr. 2408 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. 107 br.nr. 985 s grunn.

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

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

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

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

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1647
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1943

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1827
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 985

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/7341/8
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 10:48
Side 1 av 1

DAGBOKFØRT
88
13.07.88 07341
7341
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

ERKLÆRING

Vi undertegnede eiere av gr.nr.107 br.nr. 1770-665-2107-283-282-1943-1827-1647-985-1646-663-1182 gir herved tillatelse til eier av gr.nr. 107 br.nr. 2408 Morten Midtun til å knytte seg vår felles varn og kloakkledning. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og eventuelle reparasjoner.

Lørenskog den Per Finnemarck Bjørnar Finnemarck
gr.nr.107 br.nr.1770 Finnemark Per E N
Lørenskog den Per-Elert Svendsen
gr.nr.107 br.nr. 665 Hauger Eline M Svendsen Per E Hoff
Lørenskog den Audhild Johnsen
gr.nr.107 br.nr.2107 Johnsen Arve og Audhild
Lørenskog den [illegible]
gr.nr.107 br.nr. 283 Pettersen Carsten S og Molly
Lørenskog den [illegible]
gr.nr.107 br.nr. 282 Pettersen Kåre Lars
Lørenskog den Vigdis Enge David Elboth
gr.nr.107 br.nr.1943 Enge Vigdis Åsta Elboth David
Lørenskog den Jørn Wolden Gudrun Birgitte Wolden
gr.nr.107 br.nr.1827Wolden Jørn og Gudrund Birgitte Krøger
Lørenskog den [illegible]
gr.nr.107 br.nr.1647 Braaten Johan S og Solvor S
Lørenskog den Else Marie Mørk
gr.nr.107 br.nr. 985 Mørk Erik og Else Marie
Lørenskog den Nils A Gresaker Gerd Gresaker
gr.nr.107 br.nr.1646 Gresaker Anders Nils og Gerd
Lørenskog den Jan Nyberg Mette Kristin Nyberg
gr.nr.107 br.nr. 663 Nyberg Jan og Mette Kristin
Lørenskog den Bjørn Audun Eva Audun
gr.nr.107 br.nr.1182 Audun Bjørn Kåre og Eva

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/7816/8
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 10:47
Side 1 av 2

3612
78

DAGBOKFØRT
20.09.78 7816
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 107 bnr. 1827, Bekkeveien 13 i Lørenskog, erklærer herved at når eiendommen deles som vist på situasjonskart datostemplet 23. oktober 1978 skal eier av søndre parsell ha rett til oppføring, bruk og vedlikehold av garasje og gjesteparkeringsplass på nordre parsell.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og skal overføres til senere eiere.

Heftelsen kan ikke avlyses uten Lørenskog bygningsråds samtykke.

Lørenskog..... den 4/9-78.....
....Per Arnfinn Olsen.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/1724/8
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 10:48

Dnr. 1724/78. Dbf. 17.3.78.

KJØPEKONTRAKT

Mellom Ella Pettersen f.nr. 250319[redacted] som selger og Per Anfinn Olsen f.nr. 011254[redacted] som kjøper er idag inngått slik kjøpekontrakt:

1. Selgeren overdrar til kjøperen tomten Bekkeveien 13, gnr. 107, bnr. 1827., i Lørenskog.

2. Kjøpesummen er i henhold til pristakst kr. 29.310,- som betales kontant.

3. Kjøperen er kjent med at det på selgerens eiendom gnr.107, bnr. 282 drives skraphandel og brenselsforretning og at denne virksomhet kan medføre en del støy. Kjøperen godtar for seg selv, og senere eiere av gnr. 107, bnr. 1827, at denne virksomhet kan fortsette.

4. Skal gjerde opprettes mot gnr. 107, bnr. 282 må eieren av gnr 107, bnr. 1827 selv bære alle omkostninger ved oppsettingen og vedlikehold av dette.

Strømmen, den 14/3 1978

Ella Pettersen
Ella Pettersen

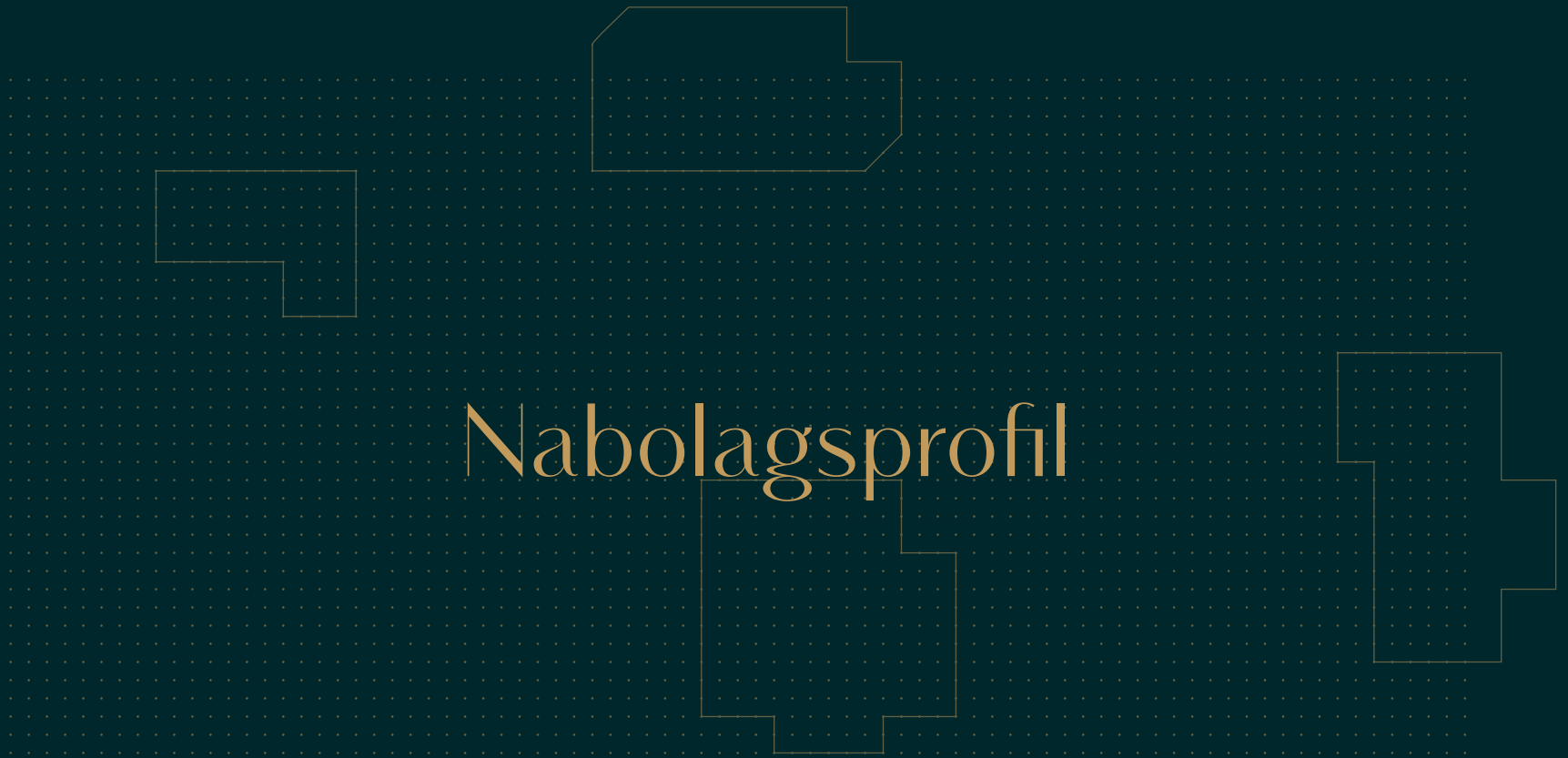
Per Anfinn Olsen
Per Anfinn Olsen

Kåre Pettersen
ektefelle, f.nr. 191123[redacted]
Kåre Pettersen

Vi bekrefter at Ella og Kåre Pettersen samt Per Anfinn Olsen har undertegnet denne kjøpekontrakt i vårt nærvær. De er alle over 20 år.

Åge Andersen
Alder 3/3-46
Adr. Nordlifaret 34
1473 Skårer

Marit Andersen
Alder 32
Adr. Nordlifaret 34
1473 Skårer


Nabolagsprofil

Bekkeveien 13

Nabolaget Grønlia-nord - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.)	508 elever, 21 klasser	6 min / 2.6 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)	768 elever, 29 klasser	6 min / 2.7 km
Solheim skole (1-7 kl.)	501 elever, 21 klasser	10 min / 4.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.)	364 elever, 33 klasser	6 min / 2.1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.)	190 elever, 6 klasser	7 min / 3.3 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	7 min / 2.5 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	10 min / 4.2 km

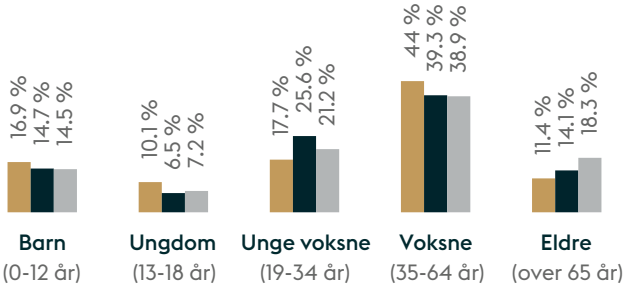
Offentlig transport

Strømmen stasjon	Linje L1	11 min / 0.9 km
Strømmen stasjon	Linje 375, 381, 385	13 min / 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min / 18.4 km
Oslo Gardermoen		32 min

Barnehager

Grønlia barnehage (1-5 år)	132 barn	7 min / 0.6 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år)	129 barn	15 min / 1.2 km
Tre Troll barnehage (1-5 år)	52 barn	16 min / 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlia-nord	1 116	405
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Gartnerløkka - balløkke	7 min
Fjellhamar stadion - Kunstgres...	17 min
Just Padel Fjellhamar	18 min
Fresh Fitness Strømmen	19 min

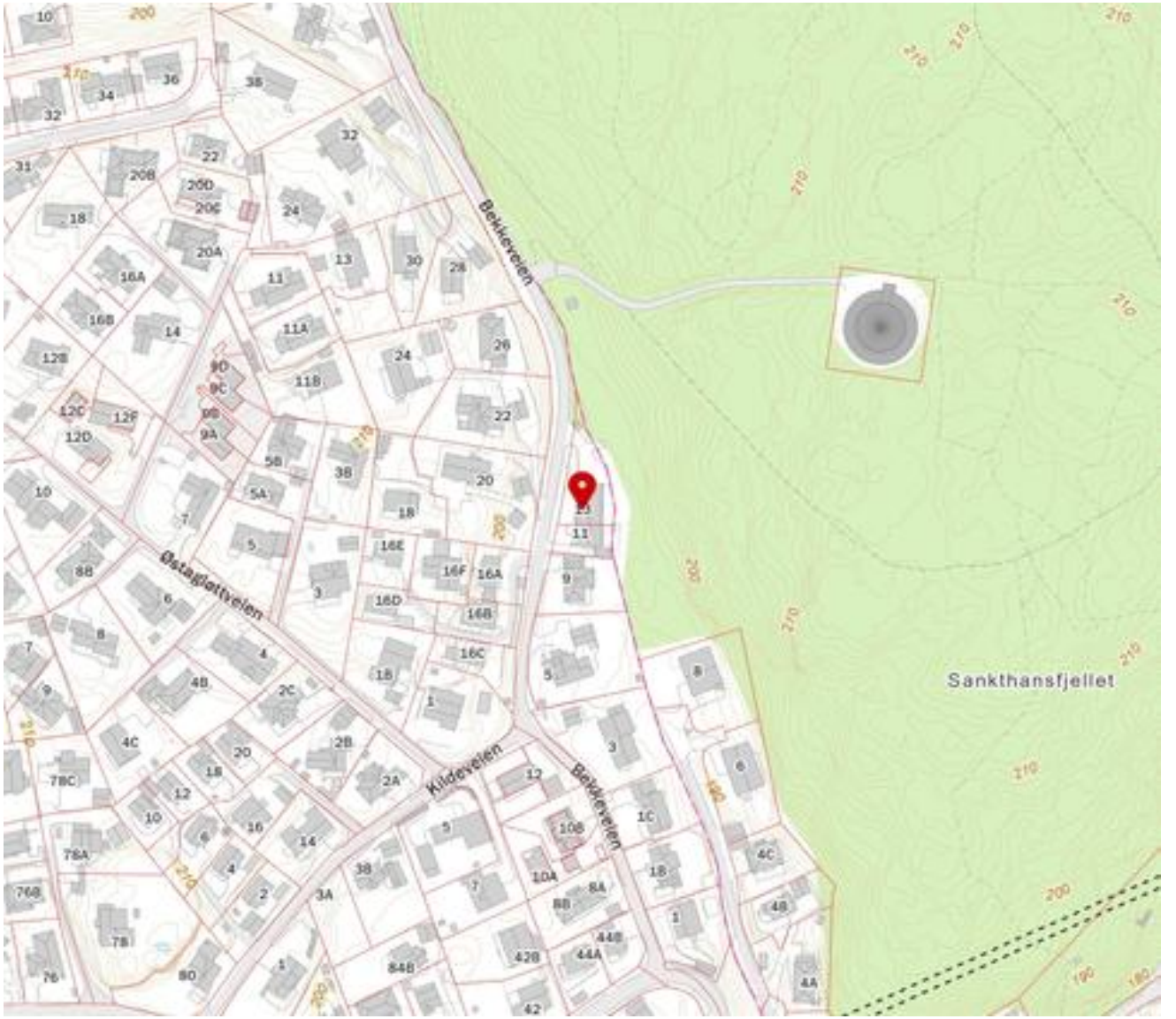
«Barnevennlig, landlig, sentralt og hyggelig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

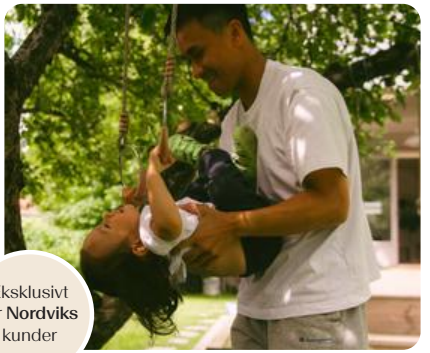
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 65-0245/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bekkeveien 13 1464 FJELLHAMAR

Betegnelse: Gnr 107, bnr 1827 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no