NORDVIK

Lysåskroken 6

4 soverom | 241 kvm | Enebolig



Velkommen til

Lysåskroken 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
79	Egenerklæringsskjema
86	Vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med basseng, vinterhage, garasje & hybel - Uteområde på ca 202 m² inkl. bassengareal - Nær marka!

Prisantydning	**10 500 000,-**
Omkostninger	**263 880,-**
Totalpris	**10 763 880,-**
BRA-i	**241 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Lysåskroken 6 på Rasta!
En innholdsrik enebolig over tre plan med attraktiv beliggenhet, romslige oppholdsarealer og flotte uteområder. Her får du en stor terrasse- og bassengløsning på hele 202 m², inkludert overbygd og oppvarmet svømmebasseng, vinterhage med peis og innlagt strøm, isolert dukkestue samt pent opparbeidet hage med gode solforhold.

Boligen byr på et romslig kjøkken, lys stue med peis, fire soverom, gode garderobeløsninger, rikelig med lagringsplass og en hybel (ikke søkt godkjent for varig opphold). Det er parkering i garasje og på stor steinlagt gårdsplass. Eiendommen er vedlikeholdt gjennom årene, men det må påregnes modernisering for å tilfredsstille dagens standard. Dette gir en flott mulighet til å sette sitt eget preg på en romslig familebolig!

Planløsning

Samlet planløsning











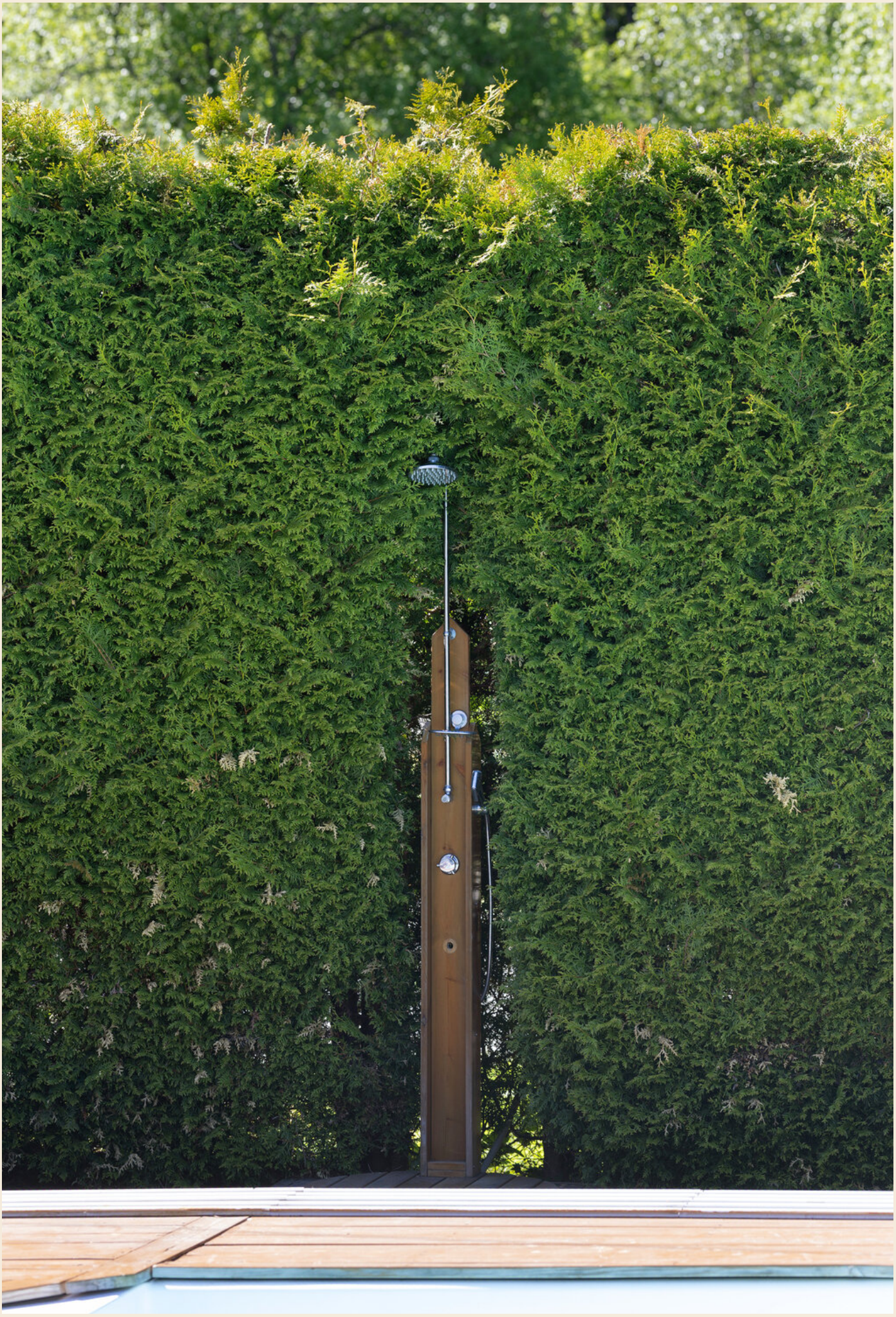

















LIFE SHORT
LOVE
YOU
Kiss
COD
Kiss
COD


































1234























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0164/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lysåskroken 6, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103, bnr 11 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Andreas Bergersen
Christiane Bergersen

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 763 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 783 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 241 kvm
BRA-e: 63 kvm
Totalt BRA: 304 kvm
TBA: 214 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 91 kvm.
BRA-e: 37 kvm.
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 12 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 202 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.

Vinterhage
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Ikke målbare arealer:

Loftsetasjen har et gulvareal på 76 kvm, hvorav 50 kvm er måleverdig. Resterende areal på 26 kvm er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde, jf. tilstandsrapporten.

Innhold
1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, wc, soverom/kontor og garderoberom.
2. etasje: Gang og tre soverom.
U. etasje: Gang, vaskerom og to boder (etasjen er ikke bruksendret/godkjent).
Hybel: Gang, stue/kjøkken, bad og innredet rom (ikke søkt godkjent for varig opphold).

Annet:
Vinterhage på ca. 17 kvm.
Terrasse på ca. 202 kvm (inkl basseng).
Adkomstplatting ved hybel på ca. 12 kvm.
Utvendig bod på ca. 9 kvm.
Bod ved garasje.
Dukkehus.

Standard
Entré
Entreen er praktisk innredet med flislagt gulv, gulvvarme, downlights, alarmpanel og skyvedørsgarderobe med speilfronter. Det er gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Rommet er holdt i lyse, nøytrale farger, noe som er gjennomgående for resten av boligen, og gir et innbydende førsteinntrykk.

Stue
Boligen har en lys og tiltalende stue med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og TV-løsning. Stuen er utstyrt med peisovn og varmepumpe, og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. På gulvet er det fliser, veggene har malte flater og himlingen har panel med downlights.

Kjøkken
Kjøkkenet fremstår herskapelig og funksjonelt med god benke- og oppbevaringsplass. Innredningen har profilerte eikefronter og er utstyrt med vitrineskap, vinhylle, fliser over heltre benkeplate, downlights, dobbel oppvaskkum og benkebelysning. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kombinert kjøl-/fryseskap, dobbel stekeovn, induksjonstopp og mikrobølgeovn, samt oppvaskmaskin og ventilator. Det er god plass til et stort spisebord, og rommet har utgang til terrassen.

Bad
Hoveddelen har ett bad og et separat wc-rom. Badet ligger i første etasje og er innredet med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, downlights, dobbel servant med stor baderomsinnredning, spotbelysning over speil, frittstående toalett, dusjhjørne med glassdører og boblebad. Det separate wc-rommet er praktisk plassert i tilknytning til badet og gangen, og er utstyrt med toalett og servant.

Vaskerom
Romslig og separat vaskerom i underetasje med fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask, sluk, varmtvannsbereder, benkeplate, benkeskap, tørkesnorer og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er ikke søkt om bruksendring eller godkjennelse av våtrommet.

Soverom
Hoveddelen av boligen har fire soverom, hvorav tre ligger i andre etasje og ett i første etasje. Soverommet i første etasje benyttes i dag som kontor og har tilhørende gardeoberom. Soverommene i andre etasje er romslige og har gode garderobeløsninger. Hovedsoverommet har fransk balkong. Boligen har også flere boder og generelt gode lagringsmuligheter.

Hybel
Hybeldelen er ikke byggemeldt eller godkjent som egen boenhet hos kommunen. Den har både ekstern og intern inngang fra hoveddelen. Inngangspartiet er overbygd, og har en adkomstplatting på ca. 12 kvm. Fra inngangen er det direkte adkomst til stuen, som ligger i åpen løsning mot kjøkkenet. Stuen har peis og god plass til sofa, TV-løsning og øvrig møblement.

Kjøkkenet er praktisk utformet med kjøkkenøy og sitteplasser, samt god benke- og oppbevaringsplass. Innredningen har profilerte fronter og er utstyrt med fliser over laminert benkeplate, downlights, oppvaskkum, benkebelysning, kombinert kjøl-/fryseskap, stekeovn med platetopp, ventilator og oppvaskmaskin.

Badet er innredet med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, downlights, heldekkende servant med servantskap, overskap, belysning over speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Innredet rom brukt som i dag benyttes som soverom, er av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Rommet har flislagt gulv og malte veggflater, hvor én vegg er utført i kontrastfarge.

Parkering
Boligen har parkering i integrert enkelgarasje med elektrisk port, samt flere biloppstillingsplasser på egen, stor steinlagt gårdsplass. Det er montert ladeboks for elbil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Da eiendommen er et dødsbo, har selger ikke kjennskap til eventuelle utbedringer eller oppgraderinger utført før sommeren 2024.

2024:
- Ny platting bygget. Hele underlaget/dekket under plattingen ble skiftet ut, og det ble montert takrenner
- Skyvedør til veranda byttet til ny skyvedør med 3-lags glass
- Utført av: Buraas Bygg AS

2025:
- Ny varmtvannsbereder installert
- Utført av: Bergersen VVS AS

2026:
- Møne skiftet ut
- Ytre venstre side av sommerhagen utbedret
- Ny trapp mot bassengområdet bygget
- Utført av: Buraas Bygg AS

- Elektrisk fyrkjele overhalt. Kjelen kjøres i tandem med varmtvannsbereder. All gulvvarme, radiatorvarme og oppvarming av basseng fungerer nå som normalt.

- Utført av: Skedsmo Rørleggerbedrift AS

- Vegger i garasje og kjellerbod malt
- Avskalling på mur i trappeparti sparklet og malt
- Mindre lekkasje i bassenget utbedret
- Utført på egeninnsats

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Satt inn varmtvannsbereder. Bergersen VVS AS. 2026: Elektrisk fyrkjele overhalt. Kjøres i tandem med varmtvannsbereder. All gulvvarme, radiatorer og oppvarming av basseng fungerer som det skal igjen. Skedsmo Rørleggerbedrift AS.

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: 2024: Bygget ny platting, hele dekket under ble byttet og det ble satt opp takrenner. Ny skyvedør veranda byttet ut til ny i 3-lags glass. Buraas Bygg AS. 2026: skiftet ut møne, ytre venstre side av sommerhagen, samt ny trapp mot basseng området. Buraas Bygg AS. 2026: Malt vegger i garasje og kjellerbod. Sparklet og malt avskalling på mur i trappe parti utendørs. Tettet en liten lekkasje i bassenget. Gjort på egeninnsats.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Nei.
Eventuell kommentar: Huset har på ett tidspunkt blitt bygget ut etter opprinnelig byggeår, men jeg vet ikke når og hvem det er utført av.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja
Beskriv: Før platting og dekket under ble byttet i 2024 var det noe fukt som trengte igjennom betongen mot garasje og kjellerbod. Pr. dagsdato er det tegn på noe salt utslag på innerste vegg i kjellebod.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Noen sprekker i mur ved trappeparti utendørs, tettet og malt i 2026. Noen små punkter ellers hvor det har skallet av noen flak på muren. Utover det vet jeg ikke mere da det er ett dødsbo.

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 ved 1 anledning observert skjegg/sølvkre.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja.
Beskriv: Gulv varme og radiator var ikke i drift i løpet av vinteren 2025/2026. Som beskrevet over er dette nå i drift igjen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Feil på solskjerming. På 2 av vinduene kan man justere vinkel på solskjerming men de vil ikke heve seg. Ett par spot lamper i taket i kjelleren mangler "mansjett" for å justere vinkel på lyset.

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? Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo. Hybel med kjøkken, bad, soverom, egen inngang i kjeller og dør mellom kjeller og "hoved delen".

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja.
Beskriv: Veien i nabolaget skal få asfalt og det skal graves bedre drenering til veien. Kostnaden skal dekkes inn av de 12 husstandene i nabolaget. Det jobbes med å innhentes anbud på dette.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.
Eventuell kommentar: Ser ingen tegn til det, det ser ut som det har vært oljefyring på ett tidspunkt men virker også som oljetanken sto innendørs i kjeller før den ble fjernet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei.
Eventuell kommentar: Det var en liten lekkasje i bassenget ved oppstart i 2026. Tettet denne med en stripe TEC7 og det holder seg tett.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent

for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Eneboligen er fundamentert med såle til synlig fjell på tomten. Yttervegger med pussede flater og panel. Etasjeskiller i tre. Saltak tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad (1. etasje)
- Bad (U. etasje)
- Vaskerom

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendige vann- og avløpsledninger
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Fuktsikring og drenering
- Innvendige overflater
- Kjøkken (1. etasje)
- Kjøkken (U. etasje)
- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Veggkonstruksjon
- Nedløp og beslag
- Vinduer og dører
- Pipe og ildsted
- Terrengforhold
- Taktekking
- Toalettrom

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad (1. etasje) Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Bad (U. etasje) Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Takkonstruksjon/Loft

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS):
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Alle integrerte hvitevarer. Løse kjøleskap og frysere kan også medfølge om ønskelig.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord og gardiner.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel med både ekstern og intern adkomst fra hoveddelen. Arealet er innredet med rom for varig opphold, men det foreligger ikke dokumentasjon på at denne delen er godkjent som egen boenhet hos kommunen. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser vedrørende bruk og eventuell utleie.

Det gjøres oppmerksom på at det stilles krav til radonmåling dersom boligen helt eller delvis leies ut.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har oppvarming med vannbåren varme og varmepumpe i to etasjer. Det er etablert ildsted i stuen og i underetasje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 338 kWh. Strømkostnadene for 2025 var kr 23 232 (inkl nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 153,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig.

Årsprognosen for 2026 er satt til kr 24 479,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 20 409,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 854,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 927 603,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 12 039 433,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 8706252

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er ikke tilknyttet TV/bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 801 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på ca. 801,3 kvm som er pent opparbeidet og byr på gode solforhold fra morgen til kveld. Eiendommen har et innbydende uteområde bestående av plenarealer, prydbusker, variert beplantning og steinlagte gangstier. På tomten finner du også en isolert dukkestue, samt en vinterhage med peis og innlagt strøm.

Et av eiendommens høydepunkter er den romslige terrasse- og plattingløsningen som strekker seg over store deler av uteområdet og utgjør totalt ca. 202 kvm, inkludert det overbygde svømmebassenget. Her er det gode muligheter for avslapning, sosiale sammenkomster og et aktivt uteliv i flotte omgivelser.

Matrikkelkart fra Lørenskog er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et sentralt, veletablert og familievennlig villastrøk på Røykås, på sydsiden av Rasta i Lørenskog kommune. Området har nærhet til alle servicefunksjoner, store forretningssentre og kulturhus, samt kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo S. Dette i kombinasjon med nærhet til skoler, barnehager og turområder, gjør Røykås til et svært ettertraktet boligområde.

I Lørenskog sentrum, i tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter, ligger Lørenskog Hus et flott, nyere kulturhus. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsal/galleri, møterom, offentlige tjenester m.m.

Det er et godt utbygd nett av gang/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Området har flere ballplasser, ishall, golfbane, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane med mer. Blant annet er det ca. 1,4 km til Rolvsrud stadion med utendørs treningspark. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade- og fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9 og 18-hulls golfbane.

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 alpin 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!

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny, Rema 1000 og Joker. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden og Metro senter, samt Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Nærmeste bussholdeplass er Røykås Nordre som ligger kun 300 meter unna. Det tar ca. 10 min å sykle til Lørenskog stasjon, hvor toget tar deg til Oslo på 19 min. Med bil fra Røykås tar det ca. 7 min til Lørenskog sentrum, 11 min til Strømmen Storsenter og Lillestrøm, 17 min til Oslo S og 27 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Rasta barneskole og kort vei til Kjenn ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert veiledende inntaksområder for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, og et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggemelding for eiendommen i kommunens arkiver. Det fremgår imidlertid av kommunale opplysninger at det er registrert en inspeksjon av eiendommen i 1959.

Det foreligger enkelte byggesaksdokumenter og tegninger i kommunens arkiv, herunder tegninger datert 1951, 1989, 1994, 1997 og 2008, som blant annet omfatter boligen, tilbygg, garasje med terrasse, hagestue og fasadeendringer.

1. og 2. etasje fremstår i samsvar med tilgjengelige tegninger fra 2008. For underetasjen foreligger det ikke dokumentasjon på godkjent bruksendring. På de tilgjengelige tegningene er arealene i underetasjen angitt som «kjeller» og «garasje», mens deler av arealet i dag er innredet og benyttet til andre formål, herunder hybeldel. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at disse bruksendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar risikoen knyttet til dagens bruk av underetasjen, herunder eventuell manglende offentlig godkjenning, videre bruk og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

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

Eiendommen har adkomst via privat vei. Drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av veien ivaretas i fellesskap av de 12 husstandene i nabolaget, og kostnader knyttet til dette må påregnes.

Det foreligger planer om permanent utbedring av privat adkomstvei i veilaget. Styret har innstilt på en løsning med en estimert totalkostnad på ca. kr 400.000 eks. mva., fordelt på 12 husstander. Endelig beslutning om leverandør og kostnadsfordeling skal behandles på ekstraordinært årsmøte 16.06.2026. Kjøper overtar eiendommen med de rettigheter og forpliktelser som følger av vedtak fattet av veilaget. Se vedlegg i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (773 kvm), kjørevei (6 kvm) og annen veigrunn (22 kvm) i henhold til reguleringsplan for Industriområde Røykås.

Kommunen informerer om at ny kommuneplan er under arbeid.

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

20.03.1959 - Dokumentnr: 819
Bestemmelse om bebgyggelse og elektriske kraftlinjer. Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fullt oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to dager før overtakelse.

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. 105 000,-
Grunnpakke for hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg for foto og tilstandsrapport, ca. kr. 26 500,-

Samlet skal selger betale kr. 170 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger)

samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2026

Ansvarlig megler
Tobias Nysæther Gulbrandsen, Eiendomsmegler
Tlf. 92468385

Megler
Eiliv Solheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95972027

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lysåskroken 6

Nabolaget Lysås/Røykåsskogen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lørenskog friskole (1-10 kl.)	163 elever, 10 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Rasta skole (1-7 kl.)	599 elever, 25 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Solheim skole (1-7 kl.)	506 elever, 20 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	564 elever, 40 klasser	7 min 🚗 2.7 km
Mailand videregående skole	900 elever	7 min 🚗 3 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	8 min 🚗 5.3 km

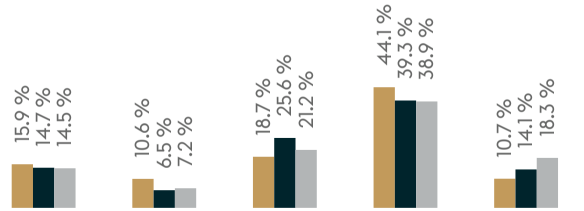
Offentlig transport

Røykås nordre	Linje 315	3 min 🚶 0.3 km
Ellingsrudåsen	Linje 2	19 min 🚶 1.5 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	7 min 🚗 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 14.6 km
Oslo Gardermoen		29 min 🚗

Barnehager

Regnbuen bhg Lørenskog (1-5 år...	49 barn	7 min 🚶 0.6 km
Eventyrskogen/Røykås Musikkbar...	30 barn	12 min 🚶 1 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år)	67 barn	14 min 🚶 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lysås/Røykåsskogen	1 594	575
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Røykås balløkke	10 min
Ellingsrud idrettspark	10 min
SATS Metro	7 min
SATS Triaden	7 min

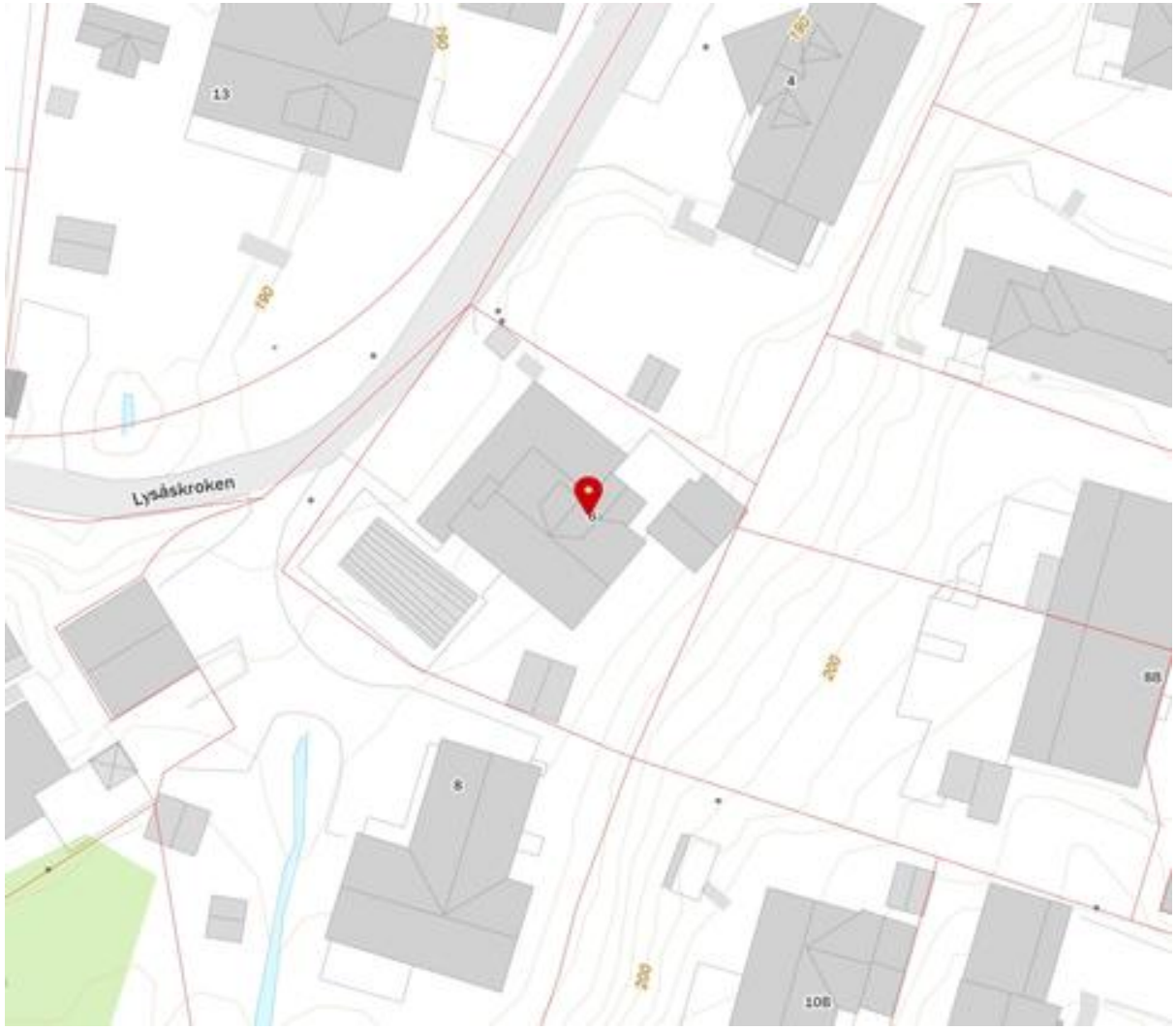
«Hyggelig og trivelig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Lysåskroken 6, 1461 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 103, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3640 **Eiendomsverdi ref nr:** NE6754

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1956.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i boligen. Informasjonen er dermed begrenset om boligen.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger med pussede flater samt kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til synlig fjell på tomten
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 1982 og 1987/97

Malt ytterdør med glassfelt fra 1988. Terrassedører med 2 og 3- lags energiglass. Produksjonsår 1986 og 2024.

Utgang fra stue og ved entre til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 202m2. Her er og bassenget medregnet i arealet.
Adkomst platting i underetasje på ca 12m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malt panel, og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen og i underetasje.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall.
Ventilasjon: Elstyrt vifte

Bad underetasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,8cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Elstyrt vifte

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskapog utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 6,3 cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel .
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning 1. etasje med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning underetasjemed laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. .
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malt panel.
Innredning: Vannklosett, servant, speil og lys.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på vaskerom og er på ca 200 liter og produksjonsår 2025.
Boligen har vannbåren varme.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn med synlig fjell på tomten.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

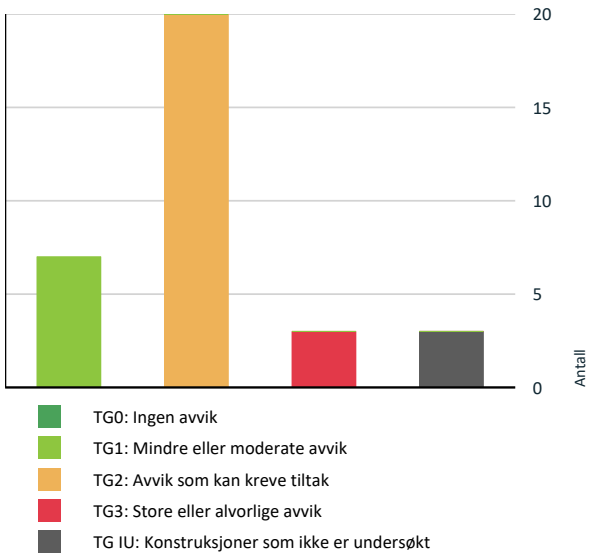
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

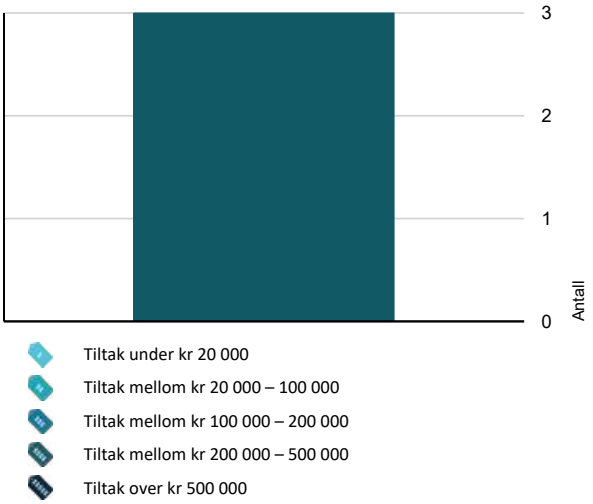
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Anvendelse
Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i boligen. Informasjonen er dermed begrenset om boligen og årstall er fra antatt byggeår.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger med pussede flater samt kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til synlig fjell på tomten

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

Det ble observert mose på deler av takstein. Mosevekst oppstår som følge av fuktige forhold og manglende vedlikehold over tid. Det er vanlig på eldre takstein, spesielt der det er skygge.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Alder.
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
Redusert sikkerhet mot vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Potensielle følgeskader på innvendige konstruksjoner og isolasjon.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig visuell kontroll av taktekking og undertak.
Planlegg utskifting av taktekking og undertak i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering av beslag, renner og nedløp for å sikre helhetlig tetthet.
Sørg for god ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Mose
Konsekvens:
Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til frostskader, økt slitasje på takstein og redusert levetid. Over tid kan dette øke risikoen for vanninntrenging dersom stein sprekker eller undertaket svekkes.

Tiltak:
Rengjør taket for mose ved bruk av egnet kost eller høytrykksspyler med lavt trykk. Påfør mosehemmende middel for å redusere ny vekst.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.
Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:
Skrap bort løs maling og rust.
Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.
Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

Manglende snøfangere.
Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:
Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.
Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Pussede flater og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Tilstandsrapport

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert enkelte riss i pussen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Rissene har i utgangspunktet liten eller ingen betydning for bygningens funksjon og levetid. Dersom rissene er utvendige, kan de over tid bidra til økt fuktpåvirkning dersom de utvikler seg eller ikke vedlikeholdes, men det er per befaring ikke påvist skade eller følgetilstand.

Tiltak:
Rissene bør følges opp visuelt over tid.
Ved behov kan overflatebehandling, lokal reparasjon eller ommaling utføres av estetiske hensyn.
Dersom rissene øker i omfang eller bredde, anbefales nærmere vurdering for å avklare årsak.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Tilstanden er usikker, men det er ikke observert symptomer på skade. Ved fremtidig ombygging eller rehabilitering bør takkonstruksjonen kontrolleres nærmere, og eventuell dokumentasjon fra bygge- eller ombyggingstidspunkt bør etterspørres.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 1982 og 1987/97

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdørmed glassfelt fra 1988. Terrassedører med 2 og 3- lags energiglass. Produksjonsår 1986 og 2024.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue og ved entre til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 202m2. Her er og bassenget medregnet i arealet.

Adkomst platting i underetasje på ca 12m2.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ett basseng på ca 8,8m * 3,6m plassert på terrasse. Det blir ikke gitt TG på bassenget da Takstmann ikke har kompetanse innenfor området.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området, det anbefales derfor å få en autorisert fagmann til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Andre utvendige forhold - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garasje utført med støpt dekke, garasjeport, lys og strøm.

Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Garasje er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malt panel, og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere eldre overflater som er moden for oppgradering. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen og i underetasje.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe
Konsekvens:
Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje, sprekkdannelser og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Pipens restlevetid vurderes som begrenset.

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bruk av plast/dampsperre i innvendig vegg under terreng, noe som anses som feil materialbruk og en kjent risikokonstruksjon.

Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plast
Konsekvens:
Økt risiko for kondens og innestengt fukt, som kan føre til:
mugg- og soppvekst
råteskader på stendere og bunnsvill
skader i overflater som svelling, oppsprekking og saltutslag
dårlig inneklima
Potensiell konstruksjonssvekkelse og behov for omfattende utbedringer dersom skade har utviklet seg.

Tiltak:
Fjerne plast/dampsperre i den aktuelle veggen.
Etablere en korrekt oppbygget konstruksjon for under-terreng-vegger, f.eks.:
kapillærbrytende sjikt mot mur
diffusjonsåpne materialer innvendig
luftespalte og/eller fuktsikring etter gjeldende byggfysikk

Konsekvens:
Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting.
Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fuktteknikker.
Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene.
Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall.
Ventilasjon: Elstyrt vifte

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Membraner fra før 1997 mangler ofte dokumentasjon på vanntetthet, er utført med materialer og metoder som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og har derfor økt risiko for lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen. Disse membranene har en høy alder og har passert forventet levetid.
Etter 1997 er membraner utført i henhold til strengere krav til materialvalg, utførelse og dokumentasjon, noe som gir betydelig bedre sikkerhet mot vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabiliteri

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,8cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Elstyrt vifte

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 1992 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Membraner fra før 1997 mangler ofte dokumentasjon på vanntetthet, er utført med materialer og metoder som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og har derfor økt risiko for lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen. Disse membranene har en høy alder og har passert forventet levetid.
Etter 1997 er membraner utført i henhold til strengere krav til materialvalg, utførelse og dokumentasjon, noe som gir betydelig bedre sikkerhet mot vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabiliteri

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskapog utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 6,3 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel .
Naturlig ventilasjon.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Membraner fra før 1997 mangler ofte dokumentasjon på vanntetthet, er utført med materialer og metoder som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og har derfor økt risiko for lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen. Disse membranene har en høy alder og har passert forventet levetid.
Etter 1997 er membraner utført i henhold til strengere krav til materialvalg, utførelse og dokumentasjon, noe som gir betydelig bedre sikkerhet mot vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabiliteri

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes og at det er røranlegg med lukket system (rør i rør).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:
Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator av eldre dato med bruksslitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksvifte fungerer men den har noe slitasje, og det vil være naturlig å skifte den i nær fremtid.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. .

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:
Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malt panel.
Innredning: Vannklosett, servant, speil og lys.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet bærer preg av alder og bruksslitasje

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens:
Estetisk kvalitet og funksjon er redusert, men rommet er fortsatt brukbart. Risikoen for tekniske feil øker med alderen, og vedlikeholdsbehovet er større enn normalt.

Tiltak:
Vurder oppgradering av overflater (maling, nytt gulvbelegg).
Planlegg eventuell rehabilitering for å oppnå moderne standard og redusere fremtidig vedlikehold.

Lufting:
Konsekvens:
Redusert ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for muggvekst. Dette gir dårligere inneklima og kan på sikt skade overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Etablere mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.
Sørge for tilluft, f.eks. spalte under dør eller ventil i vegg/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumper i 2020 og 2024.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2020 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom og er på ca 200 liter og produksjonsår 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegg for vannbåren varme har en forventet teknisk levetid som varierer med type system, komponenter, belastning og vedlikehold. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, regnes anlegget som aldersmessig svekket

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Alder innebærer økt risiko for svikt i komponenter som rør, koblinger, ventiler, pumper og styringsenheter. Dette kan medføre redusert energieffektivitet, økt vedlikeholdsbehov og større sannsynlighet for lekkasjer eller driftsstans i årene som kommer. For kjøper betyr dette at det må påregnes fremtidige kostnader knyttet til oppgraderinger eller utskifting, selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Anlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.
Det anbefales å innhente servicehistorikk og dokumentasjon på utført vedlikehold.
På lengre sikt bør utskifting eller større oppgradering av anlegget påregnes.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Uvvist, dødsbo – har ikke funnet papirer på det.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med synlig fjell på tomten.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Store deler av huset står over terrengnivået. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder
Konsekvens:
Økt sannsynlighet for fuktinntrengning i kjeller eller konstruksjon under terreng. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert inneklima, samt behov for omfattende tiltak ved eventuell svikt.

Tiltak:
Ved planlagt ombygging eller graving, bør drenering vurderes for utskifting.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong og støpte kjellergulv

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget skråner noe inn mot huset. Det gir en ekstra belastning på dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren. Dette øker belastningen på dreneringssystemet og tettesjiktet. Dersom dreneringen er gammel eller mangelfull, kan vann trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skrånende terreng
Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrenging i kjeller eller krypkjeller.
Potensiell skade på konstruksjon og innvendige overflater (mugg, råte).
Redusert levetid for drenering og grunnmur dersom tiltak ikke iverksettes.

Tiltak:
Kontroller dreneringens alder og funksjon (typisk levetid ca. 20–30 år).
Vurder oppgradering av drenering og tettesjikt dersom det er eldre enn forventet levetid eller viser tegn til svikt.
Sørg for god overflateavrenning og fall bort fra grunnmur.
Eventuelt montering av drenerende masser eller fuktsikring på utsatte sider.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpssystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetskrav og anbefalinger i byggteknisk forskrift. Håndløper skal være montert for å gi trygghet og redusere fallrisiko ved bruk av trapper.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

Håndløper
Konsekvens:
Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Dette er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres for å oppfylle krav til helse og sikkerhet.
Tiltak:
Sørg for korrekt høyde og festing, og at håndløperen er grepsvennlig og går sammenhengende langs hele trappeløpet.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus utført med tredekke, ringmur, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Vinterhage



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Vinterhage med flislagt gulv. Vegger og himling har malte, glatte flater samt malt panel. Det er etablert ildsted i rommet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	50			50		26	76
1. Etasje	100			100	202		100
Underetasje	91	37		128	12		128
SUM	**241**	**37**			**214**	**26**	**304**
SUM BRA	**278**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, soverom/kontor, garderobe, stue, toalettrom		
Underetasje	Bad, kjøkken/stue, gang, soverom, vaskerom, bod, bod 2	Bod 3, garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Areal på terrassedel er bassenget medtatt.

Takhøyde i underetasje er målt til 1.98-2.12m. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter i kjelleren.
Det er varierende takhøyde i kjelleren. Høyden er målt ved stikkprøver på utvalgte punkter, og resultatene kan variere noe fra sted til sted. De oppgitte målene gjelder kun for områdene der det faktisk er foretatt målinger

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		9		9	

SUM		**9**
SUM BRA	**9**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Vinterhage

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annet	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Andreas Bergersen og Christiane Bergersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	103	11	0	0	801.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lysåskroken 6

Hjemmelshaver
Bergersen Morten

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 801,30 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-2024: Bygget ny platting, hele dekket under ble utskiftet og det ble satt opp takrenner. Skyvedør veranda ble byttet ut til ny i 3-lags glass. Utført av Buraas Bygg AS.
-2025: Satt inn varmtvannsbereder da fyrkjelen var defekt. Bergersen VVS AS.
-2026: Skiftet ut møne, ytre venstre på sommerhagen. Buraas Bygg AS.
-2026: Ny trapp ned fra platting mot hage/basseng område. Buraas Bygg AS.
-2026: Malt vegg i garasje og kjellerbod.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Fanget 1 stk. sølvkre i kjelleren. Har ikke sett flere siden.
-2 stk. sprekt flis i yttergangen.
-Fyrkjelen må byttes ut med en ny løsning for å få gulv varme til å fungere igjen.
-Sliter litt med elektriske persienner. Mulig vi ikke har funnet alt av fjernkontroller.
-Ser ut som støttemur mot hagen kan ha forskjøvet seg noe, men jeg vet ikke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kunde	11.05.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	06.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NE6754

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Bergersen	9578-5995-4-2964681	2026-06-03 12:19:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
3. juni 2026

Oppdragsnummer
60-0164/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lysåskroken 6, 1461 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Andreas Bergersen, Christiane Bergersen

Fullmektige
Andreas Bergersen for Christiane Bergersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Morten Bergersen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Morten Bergersen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8706252
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Satt inn varmtvannsbereder. Bergersen VVS AS. 2026: Elektrisk fyrkjele overhalt. Kjøres i tandem med varmtvannsbereder. All gulvvarme, radiatorer og oppvarming av basseng fungerer som det skal igjen. Skedsmo Rørleggerbedrift AS

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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: 2024: Bygget ny platting, hele dekket under ble byttet og det ble satt opp takrenner. Ny skyvedør veranda byttet ut til ny i 3-lags glass. Buraas Bygg AS. 2026: skiftet ut møne, ytre venstre side av sommerhagen, samt ny trapp mot basseng området. Buraas Bygg AS. 2026: Malt vegger i garasje og kjellerbod. Sparklet og malt avskalling på mur i trappe parti utendørs. Tettet en liten lekkasje i bassenget. Gjort på egeninnsats.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset har på ett tidspunkt blitt bygget ut etter opprinnelig byggeår, men jeg vet ikke når og hvem det er utført av.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo. Alt ser ut til å være kommunalt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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

Ja

Beskriv: Før platting og dekket under ble byttet i 2024 var det noe fukt som trengte igjennom betongen mot garasje og kjellerbod. Pr. dagsdato er det tegn på noe salt utslag på innerste vegg i kjellebod.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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

Ja

Beskriv: Noen sprekker i mur ved trappeparti utendørs, tettet og malt i 2026. Noen små punkter ellers hvor det har skallet av noen flak på muren. Utover det vet jeg ikke mere da det er ett dødsbo.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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 ved 1 anledning observert skjegg/sølvkre.

---

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

Ja

Beskriv: Gulv varme og radiator var ikke i drift i løpet av vinteren 2025/2026. Som beskrevet over er dette nå i drift igjen.

---

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

Ja

Beskriv: Feil på solskjerming. På 2 av vinduene kan man justere vinkel på solskjerming men de vil ikke heve seg. Ett par spot lamper i taket i kjelleren mangler "mansjett" for å justere vinkel på lyset.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo. Hybel med kjøkken, bad, soverom, egen inngang i kjeller og dør mellom kjeller og "hoved delen".

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se tilstandsrapport fra Takstmann. Utført av Stigen Boligtakst AS

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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

Ja

Beskriv: Veien i nabolaget skal få asfalt og det skal graves bedre drenering til veien. Kostnaden skal dekkes inn av de 12 husstandene i nabolaget. Det jobbes med å innhentes anbud på dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo

---

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

Eventuell kommentar: Rolig og trygt nabolag.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, dødsbo.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ser ingen tegn til det, det ser ut som det har vært oljefyring på ett tidspunkt men virker også som oljetanken sto innendørs i kjeller før den ble fjernet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var en liten lekkasje i bassenget ved oppstart i 2026. Tettet denne med en stripe TEC7 og det holder seg tett.

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: 60-0164/26

Lørenskog 02.06.2026

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Lysåskroken Øvre vei - valg av leverandør til permanent utbedring av vei

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i veilaget Lysåskroken Øvre vei.

Det vises til vedtak fattet på veilagets ordinære årsmøte 08.04.2026 (protokollpunkt 7: *Planlegging av tiltak 2026–2027 iii. Utbedring av vei*).

Basert på innspill fra medlemmene (både skriftlige og muntlige) var det flertall for permanent utbedring av veien. Samtidig ble det understreket behov for et best mulig beslutningsgrunnlag, både med hensyn til valg av løsning og akseptabelt kostnadsnivå.

Det ble derfor besluttet å nedsette en arbeidsgruppe bestående av Kristian (hovedansvar), Erlend og Suleman.

Arbeidsgruppen fikk i oppdrag å innhente og forhandle tilbud fra flere leverandører. Resultatet, i form av bindende tilbud, skulle presenteres for styret, som deretter skulle innkalle til ekstraordinært årsmøte med tilhørende beslutningsgrunnlag.

Status fra arbeidsgruppen

Arbeidsgruppen har innhentet tilbud fra tre leverandører; BK Anlegg, Norteko og Oslo Graveteknikk. Fra tidligere har vi et tilbud også fra Skandinavisk Utemiljø (presentert i forbindelse med årsmøte). Samtlige tilbud er gitt basert på befaring.

BK Anlegg og Norteko fremstår som faglig likeverdige og tilbyr tilnærmet like løsninger. Hovedforskjellene ligger i totalpris og krav til omfang av arbeid for å oppnå garanti.

Oslo Graveteknikk tilbyr en mer omfattende og vesentlig mer kostbar løsning.

Styrets innstilling

Basert på en samlet vurdering anbefaler styret at veilaget velger **Norteko** som leverandør (utbedring + asfalt = ca 400 000kr eks mva), samt at styret gis fullmakt til å ferdigforhandle og inngå avtale.

Styret begrunner anbefalingen med at Norteko:

- tilbyr en godt tilpasset permanent løsning
- har et akseptabelt kostnadsnivå
- tilbyr garanti med enklere og mindre omfattende krav enn øvrige tilbud

Møteinformasjon

Dato: Onsdag 16.06.2026
Tid: Kl. 19:00
Sted: Hos Tone og Robert i Lysåskroken 19

Praktisk informasjon

Medlemmer bes melde fra om deltakelse til:
📧 lysaskroken@outlook.com
📞 45 25 29 00

Medlemmer kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Agenda og oversikt over innhentede tilbud er vedlagt.

Kontakt

Ved spørsmål, kontakt styreleder:
Angela Sundbäck tlf 45 25 29 00

Vedlegg 1

Agenda ekstraordinært årsmøte i Lysåskroken Øvre vei 16.06.2026

1. Åpning av møtet
    a. Godkjenning av innkalling og agenda
2. Valg av møteleder og referent
    a. Valg av to medlemmer for signering av protokoll
3. Bakgrunn for saken
    a. Kort oppsummering av vedtak fra ordinært årsmøte
4. Presentasjon av innhentede tilbud
    a. Oversikt over leverandører
    b. Sammenligning
    c. Styrets anbefaling
5. Spørsmål og diskusjon
6. Beslutning – valg av leverandør
    a. Avstemning
7. Eventuelt (kun orienteringssaker – ikke vedtak hvis ikke varslet på forhånd)
8. Avslutning av møtet

Vedlegg 2

Oversikt over tilbud for permanent utbedring av vei

1. Sammenstilling av tilbud
2. BK Anlegg
3. Norteko

1. Sammenstilling av tilbud

Sammenstilling tilbud øvre lysåskrok veilag

Norteko			
Post	**Sum**		
Rigg og drift	kr	12 500	
Knust asfalt	kr	57 375	
Avretting	kr	33 750	
Åpen grøft	kr	44 000	
Drensgrøft	kr	36 000	
Stikkrenne	kr	14 500	
Sandfangkum	kr	12 500	
Sum	kr	210 625	eks. mva
Opsjoner			
Masseutskifting	kr	337 500	
Asfaltering (5cm)	kr	240 000	

Oslo Graveteknikk AS			
Post	**Sum**		
Fresing og bortkjøring av asfalt	kr	32 000	
Transport og deponiavgift	kr	12 500	
Graving av grøfter	kr	40 000	
Transport overskuddsmasser	kr	16 500	
Utskifting av stikkrenner	kr	40 000	
Utgraving og fjerning av eksisterende grunnmasser	kr	75 000	
Duk	kr	25 000	
Bærelag	kr	263 500	
Komprimering og planering bærelag	kr	48 000	
(5cm)	kr	153 000	
Slitelag asfalt (5cm)	kr	168 500	
Skjæring/fresing start/stopp	kr	13 500	
Håndlegging innkjørsler	kr	20 000	
Maskinarbeid (graver)	kr	88 000	
Manuelltarbeid	kr	110 500	
Leie vibrator og vals	kr	44 000	
Sum	kr	1 150 000	eks. mva

BK-Anlegg			
Post	**Sum**		
Rigg og drift	kr	15 000	
Kabelpåvisning	kr	5 500	
Prøve analyse av eksisterende masser	kr	9 600	
Fjerning av eksisterende asfalt	kr	10 150	
Masseutskifting	kr	418 600	
Stikkrenner	kr	58 245	
Avretting for asfalt	kr	68 425	
Asfaltering (2x4cm)	kr	330 050	
Utlegg vekstjord	kr	38 450	
Sum	kr	954 020	eks. mva

Skandinavisk utemiljø			
Alternativ 1	kr	400 000	eks. mva
Alternativ 2	kr	800 000	eks. mva
Asfalt 2lag	kr	450 000	eks. mva

2. BK Anlegg

Fra: **Martin Dvergsdal** <martin@bkanlegg.no>
Dato: ons. 13. mai 2026 kl. 13:01
Emne: Pristilbud Lysåskroken veilag
Til: kristianroland12@gmail.com <kristianroland12@gmail.com>

Hei Kristian,

Takk for en befaring av området.

Vedlagt er pristilbud på det vi gikk gjennom på området, samt en skisse som viser hvor vi tenker stikkrenner.

Jeg har priset inn profilering av grøfter for å synliggjøre disse mer markant, samt utlegging av jord i disse.

Dersom dere ikke ønsker asfalt, tilkommer det merkostnader knyttet til utlegging av knustasfalt. Denne ligger på 140,- +mva pr m2.

Ta kontakt ved eventuelle spørsmål eller avklaringer.
Med vennlig hilsen,

Martin Dvergsdal

Kalkulatør / Prosjektleder

Avd.Graving

T.21424264 – M.95425404

www.bkanlegg.no





Vi takker for henvendelse.					
Type dokument	Pristilbud	BK-ANLEGG AS 21 42 42 64 / post@bkanlegg.no			
Kunde	Lysåskroken vellag				
Adresse	Lysåskroken 7				
Sted	1461 Lørenskog				
Mail	kristianroland12@gmail.com	Dato		12.05.2026	
Ref	Kristian Roland	Vår ref		Martin Overgaard	
Tlf	957 22 539	Tlf		95425604	
Lysåskroken Vellag					
Post	**Rigg og drift. kap 1. Beskrivelse**	**Mengde**	**Enhet**	**Enhetspris**	**NOK ekskl.mva**
1.1	**Rigg og drift:** Posten omfatter etablering, drift og avvikling av anleggsplassen. -Mobilisering av maskiner og mannskap. -Tilrettelegging av riggområde. -Intern koordinering og oppfølging fra anleggsleder/prosjektleder. -Avslutning og opprydding.	1	RS	kr 15 000,00	kr 15 000,00
1.2	**Kabelpåvisning:** -Kabelpåvisning i samarbeid med Geomatikk før graving. Gjøres for å lokalisere eksisterende infrastruktur. LFS ikke medtatt, gjelder graving ved, eller i nærheten av høyspentkabel. -Bestilling og gjennomføring av kabelpåvisning via Geomatikk.	1	RS	kr 5 500,00	kr 5 500,00
1.3	**Prøveanalyse av eksisterende løsmasser:** Posten omfatter prøvetaking av eksisterende løsmasser i grunn for å avdekke forurensingsgrad. Medtatt i posten er prøvetaking av området og levering av prøve til godkjent laboratorie for anlayse. Forventet svar 1-2 virkedager.	STK	2	kr 4 800,00	kr 9 600,00
Post	**Forberedende arbeider. kap 2. Beskrivelse**	**Enhet**	**Mengde**	**Enhetspris**	**NOK ekskl.mva**
2.1	**Fjerning av eksisterende asfalt:** Posten omfatter fjerning av eksisterende asfalt inntil 12cm tykkelse. -Sliping/kapping. -Opplasting, transport og deponi. -Mengde er lagt til grunn fra forespørsel, ca 20m med en ca bredde på 3,5m. -Post avregnes etter faktisk medgått.	M2	70	kr 145,00	kr 10 150,00
Post	**Grunnarbeid. kap 3. Beskrivelse**	**Enhet**	**Mengde**	**Enhetspris**	**NOK ekskl.mva**
3.1	**Masseutskifting:** Posten omfatter masseutskifting for etablering av nytt forsterkingslag på vei. -Utgraving av eksisterende løsmasser 40cm under. -Opplasting og bortkjøring av masser, samt deponi av rene tilstandsklasse 1 masser. -Fiberduk kl3. -Oppbygging med maskinkult 20-120mm. -Komprimering.	M2	805	kr 520,00	kr 418 600,00
Post	**Overvannsarbeider. kap 4. Beskrivelse**	**Enhet**	**Mengde**	**Enhetspris**	**NOK ekskl.mva**
4.1	**Stikkrenner:** Posten omfatter etablering av stikkrenner. -Utgraving for nedlegging av 160mm dobbelveggede overvannsrør. Se vedlagt hvor dette er tenkt utført. -Omfylles med singel 8-16mm.	LM	33	kr 1 765,00	kr 58 245,00
Post	**Overflatearbeider. kap 4. Beskrivelse**	**Enhet**	**Mengde**	**Enhetspris**	**NOK ekskl.mva**
4.1	**Avretting klargjort til asfaltering:** -Maskinell finavretting klargjort for asfaltering med utlegging av 0-20mm sotbus. -Medtatt nødvendig komprimering.	M2	805	kr 85,00	kr 68 425,00
4.4	**Asfaltering av slitelag:** Posten omfatter asfaltering av slitelag over varmekabler samt resterende av dekke. -Utlegging av AGB 11 2X4cm, totalt 8cm asfalt slik at vi får et bunnlag samt et slitelag. -Medtatt nødvendig komprimering.	M2	805	kr 410,00	kr 330 050,00
Post	**Istandsetting. kap 5. Beskrivelse**	**Enhet**	**Mengde**	**Enhetspris**	**NOK ekskl.mva**
5.1	**Utlegging av veksjord:** Posten omfatter istandsetting av grøntareal. -Profilering av grøfter for synliggjøre grøftekanter + tilkjørte masser med veksjord. -Finplanering av overflate til klargjort nivå.	RS	1	kr 38 450,00	kr 38 450,00
Opsjoner er ikke medregnet i totalsummen				**Totalsum eks mva**	**kr 954 020,00**
Tilbudets vedståelsesfrist: 30dager.				**Totalsum inkl mva**	**kr 1 192 525,00**

Forbehold:
-Anleggsområdet forutsettes at før oppstart av våre arbeider er det ryddet og klart til oppstart, samt elementer som er til hinder for arbeidet som ikke er spesifiserte i vårt tilbud er fjernet og ryddet. Ved rydding og demontering av elementer tilkommer tilleggskostander.
-Mengder er basert på foreliggende underlag. Mengder avregnes etter faktisk medgått.
-Tilbudet er priset med kontinuerlig framdrift uten opphold. Ventetid avregnes etter medgått.
-Tilbudet er priset med utførelse innenfor normal arbeidstid: 07.00-19.00.
-Eventuelle underliggende konstruksjoner som betong, isolasjon, avfall, armering, kummer, eller andre uforutsette hindringer i grunnen som medfører økt tidsbruk samt mer håndtering avregnes etter medgått tid.
-BK-Anlegg tar intet ansvar for evt setninger/skader som måtte oppstå pga uforsvarlig bruk av dekket og eller svikende underlag.
-Pigging/sprengning av fjell er ikke medtatt, avregnes etter medgått.
-Forurensede masser er ikke medtatt. Påvises dette i form av prøvetaking vil dette medføre ekstra kostander knyttet til dette. Det vil også tas ekstra avgrensede prøver, mot tillegg i pris.
-Ikke medtatt vinterdrift.
-Anbefalt bruk av asfalt dekke ved legging av ny asfalt settes til estimert 1-2 uker. Dette er på bagrunn av at asfalten trenger og kjøle seg ned, samt herde før den tas i bruk. Ta kontakt hvis dere ønsker mer info rundt dette.
-Asfalt legges kun ved egnet vær og tempraturforhold.
-Tilbudet er ikke en prosjekterløsning, men hentet ut fra tidligere prosjekter, samt bygget på erfaring.

3. Norteko

Mvh
Stian Olsen
Daglig Leder // Prosjektleder Fiber, Anlegg og Utemiljø
Tlf: +47 47862416
Epost: so@norteko.no
VI HAR NY WEBSIDE - SJEKK DEN UT - www.norteko.no



TILBUD – UTBEDRING AV VEI

Prosjekt: Lysåskroken, 1461 Lørenskog
Befaring: 27.04.2026 med Kristian Roland

Norteko Utemiljø AS takker for forespørselen og oversender herved tilbud på utbedring av vei, grøfter og drenering.

Prosjektforståelse

Prosjektet omfatter oppgradering av eksisterende vei med nytt bærelag av knust asfalt, etablering av grøfter for overvannshåndtering, drensløsninger samt etablering av stikkrenne og sandfangkum.

Mengdeberegning

Areal: 750 m²
Tykkelse: 10 cm
Volum: 75 m³
Omregnet til tonn: ca. 135 tonn

Post	Mengde	Enhetspris	Sum
Rigg og drift	1 stk	12 500 kr	12 500 kr
Knust asfalt (10 cm)	135 tonn	425 kr/tonn	57 375 kr
Avretting/komprimering	750 m²	45 kr/m²	33 750 kr
Åpen grøft	160 lm	275 kr/lm	44 000 kr
Drensgrøft m/rør og pukk	80 lm	450 kr/lm	36 000 kr
Stikkrenne 160mm	10 lm	1 450 kr/lm	14 500 kr
Sandfangkum	1 stk	12 500 kr	12 500 kr

Fastpris: 210 000 kr eks. mva

Opsjoner

Opsjon	Mengde	Enhetspris	Sum
Masseutskifting	750 m²	450 kr/m²	337 500 kr
Asfaltering 5 cm	750 m²	320 kr/m²	240 000 kr

Forutsetninger og forbehold

- Mengder basert på befaring og kan justeres
- Endringer i grunnforhold kan medføre prisjustering
- Forutsetter normal adkomst
- Offentlige gebyrer ikke inkludert
- Arbeidet gjennomgås i detalj før oppstart

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Lørenskog	3222	-	103	/	11	/	0	/	0

Oversiktskart



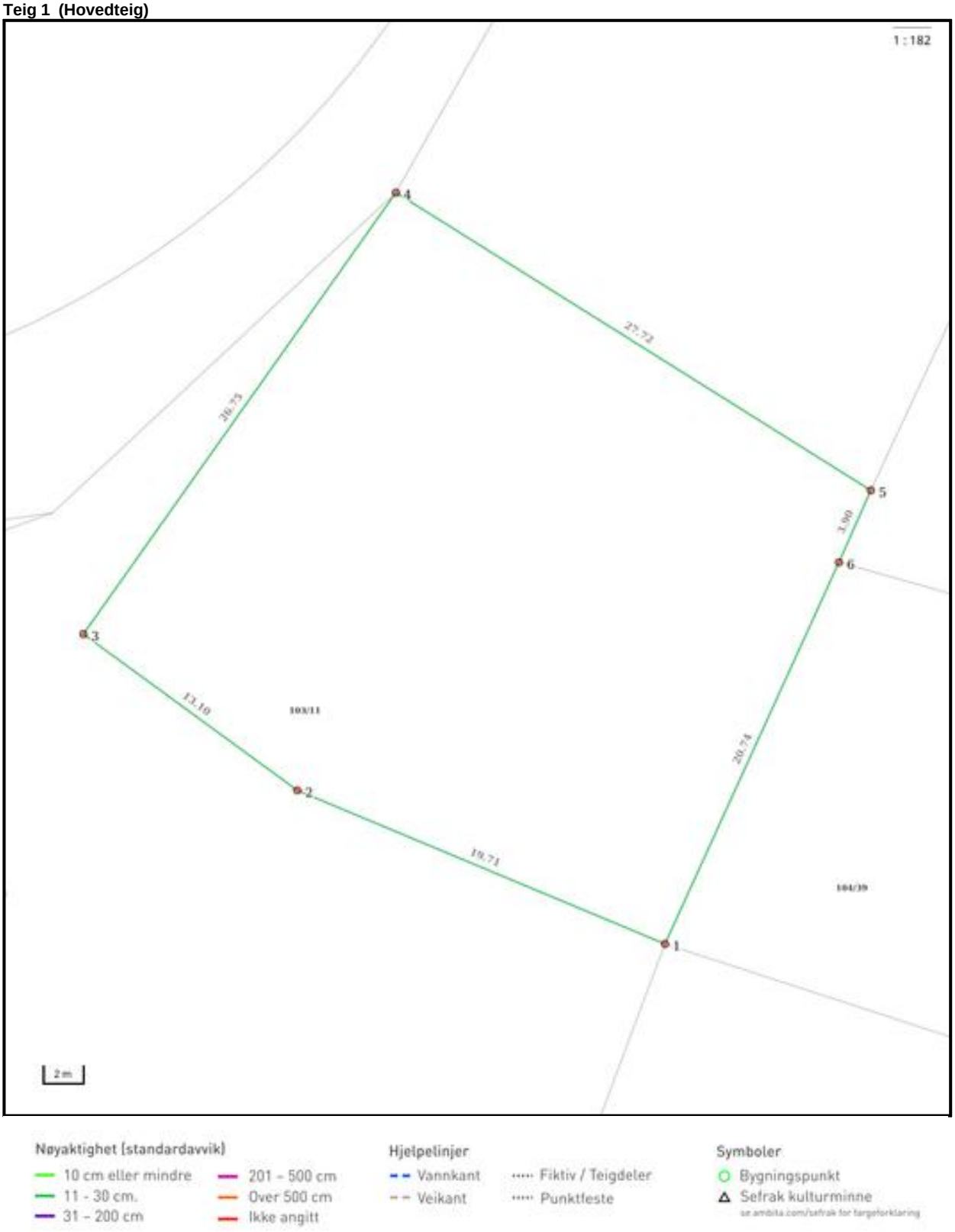
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 801,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 888,55	607 848,03	19,71m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 644 894,47	607 829,23	13,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 644 901,20	607 817,99	26,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 644 924,34	607 831,41	27,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 644 911,81	607 856,14	3,90m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
6	6 644 908,12	607 854,89	20,74m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 12.05.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lysåskroken 6, 1461 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 801 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003005
Navn	Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7530/00-8-06_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **Retningslinjer** Vassdragsbelte klasse 1 RPR

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1977009
Navn	Industriområde Røykås
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9278/1977009_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 773 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 22 m^2 **Formål** Annen veigrunn

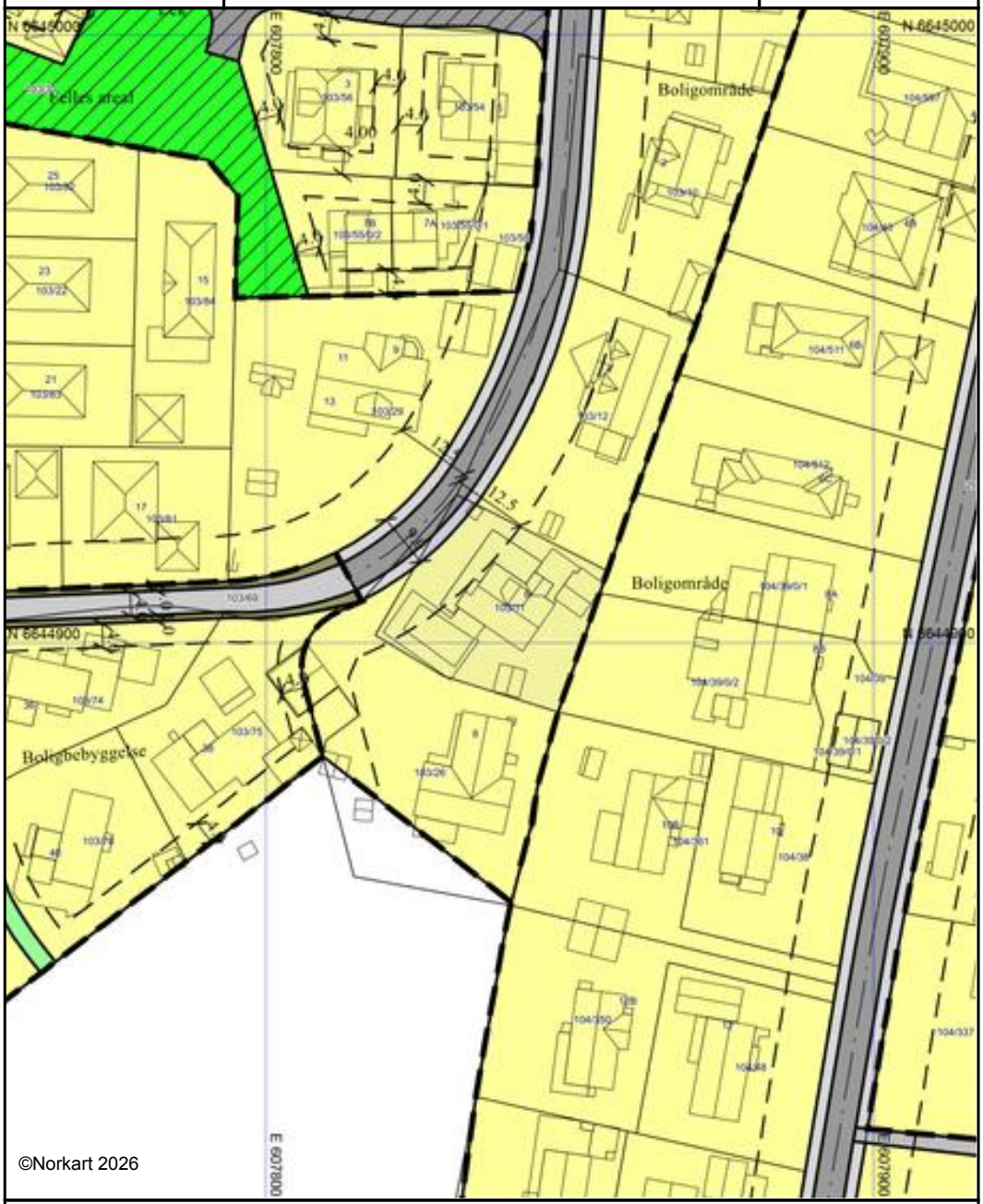
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/11
Adresse: Lysåskroken 6
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



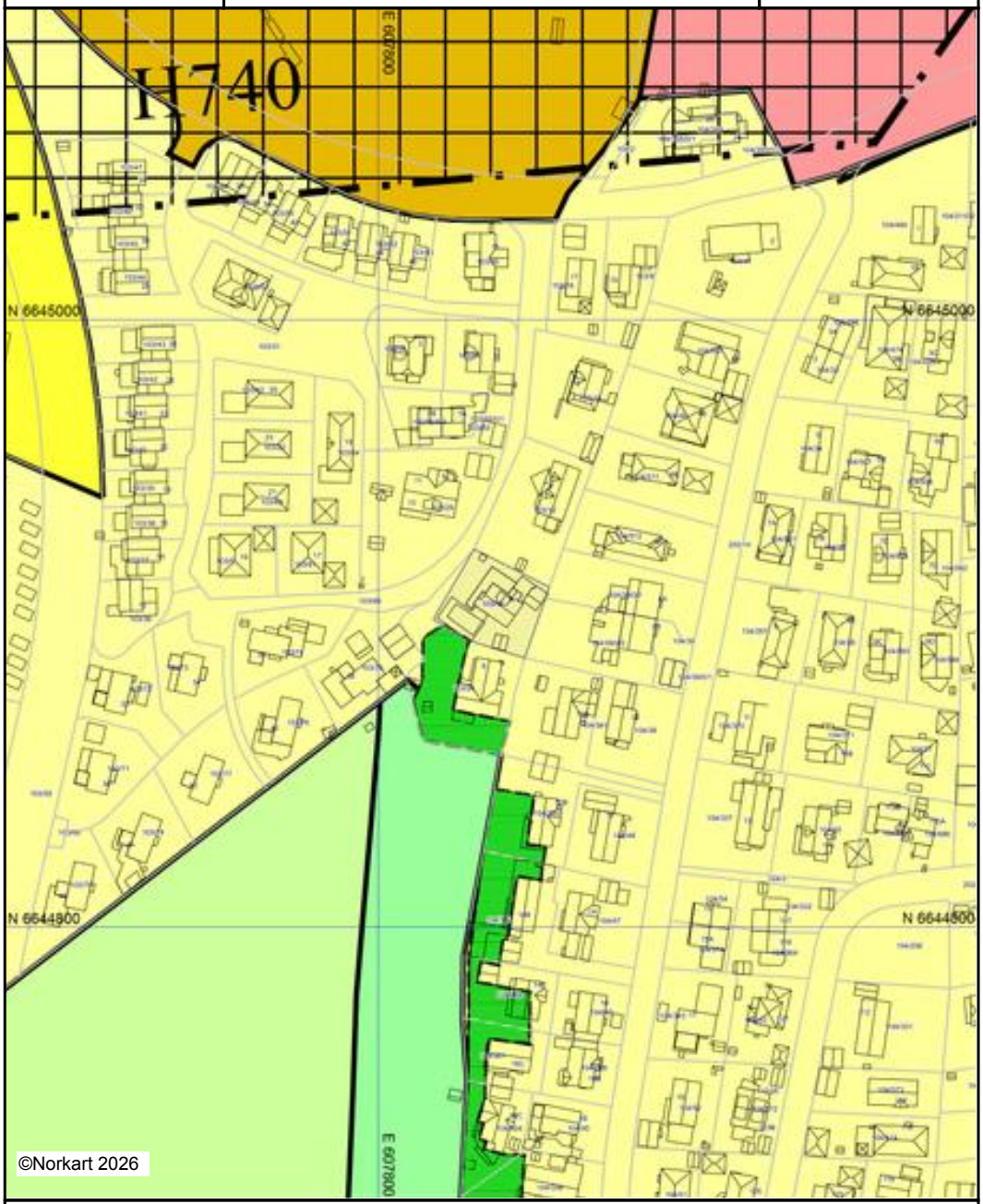
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/11
Adresse: Lysåskroken 6
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

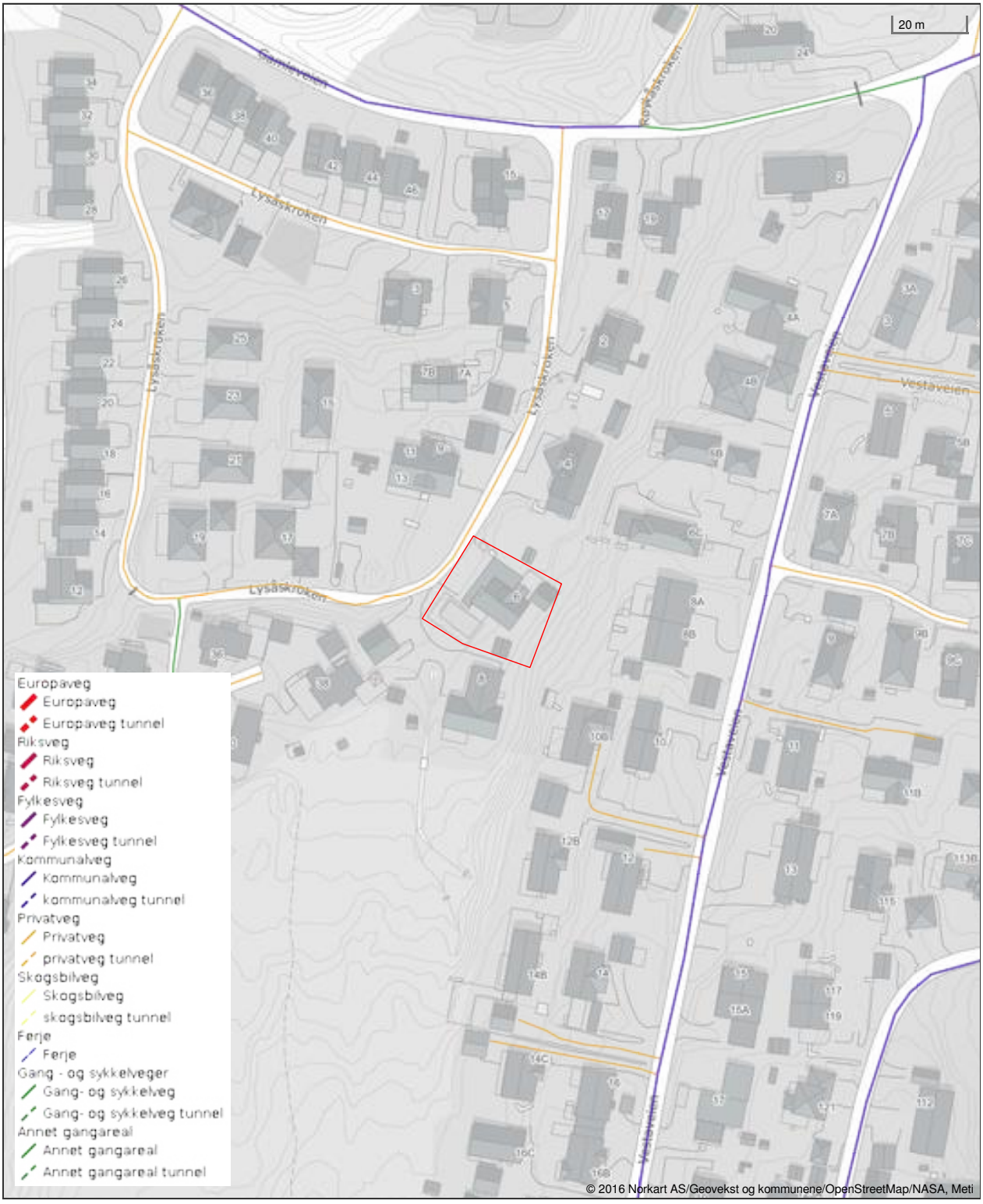
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase - framtidig

Utskriftsdato: 12.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 103/11//



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.

Utskriftsdato: 12.05.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lysåskroken 6, 1461 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 181,74 kr
Feiing	552,96 kr
Renovasjon	8 536,92 kr
Vann	2 881,84 kr
Sum	**15 153,46 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	272,10 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 451,06 kr
240 L Renovasjon	25%	1 Stk.	5054.40	1/1	0 %	5 054,40 kr	2 106,00 kr
Vann Etter Måler	25%	56 Kbm.	50.76	1/1	0 %	2 842,70 kr	2 842,70 kr
Avløp Etter Måler	25%	56 Kbm.	61.02	1/1	0 %	3 417,40 kr	3 417,40 kr
Vann etter måler	15%	56 Kbm.	46.70	1/1	0 %	2 615,28 kr	2 615,28 kr
Avløp etter måler	15%	56 Kbm.	56.14	1/1	0 %	3 144,01 kr	3 144,01 kr
Målerleie	15%	1 Stk/år	364.00	1/1	0 %	364,00 kr	151,69 kr
A-konto vann	15%	106 Kbm.	49.99	1/1	0 %	5 298,99 kr	2 207,88 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløp	15%	106 Kbm.	60.44	1/1	0 %	6 407,06 kr	2 669,61 kr
Sum a-konto innbet. vann	15%	-41 Kbm.	46.70	1/1	0 %	-1 914,76 kr	-1 914,75 kr
Sum a-konto innbet. Avløp	15%	-41 Kbm.	56.14	1/1	0 %	-2 301,86 kr	-2 301,84 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	25%	-41 Kbm.	50.76	1/1	0 %	-2 081,26 kr	-2 081,25 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	25%	-41 Kbm.	61.02	1/1	0 %	-2 502,02 kr	-2 502,00 kr
					Sum	**24 479,44 kr**	**12 077,89 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.05.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lysåskroken 6, 1461 LØRENSKOG								

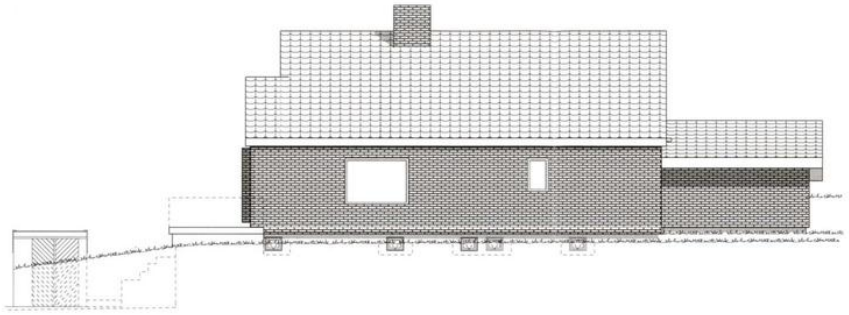
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
26814599	4987	31.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	112

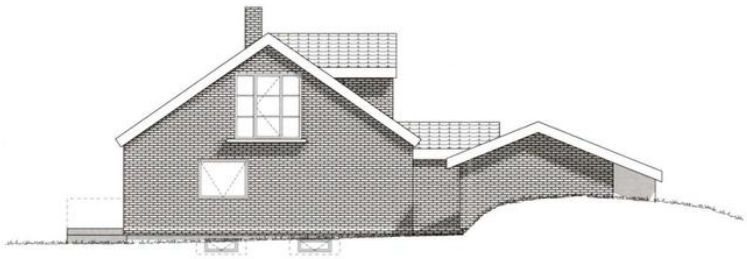
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.



Sørvest



Sørøst

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT:
Lysåskroken 6

BYGGHERRE:
Tove Henriksen & Boris A Henriksen

PROSJEKTERENDE:
Øystein Eriksen Siv. Ark.MNAL
Schweigaardsgate 16 ,0191 Oslo
Tlf 92457749

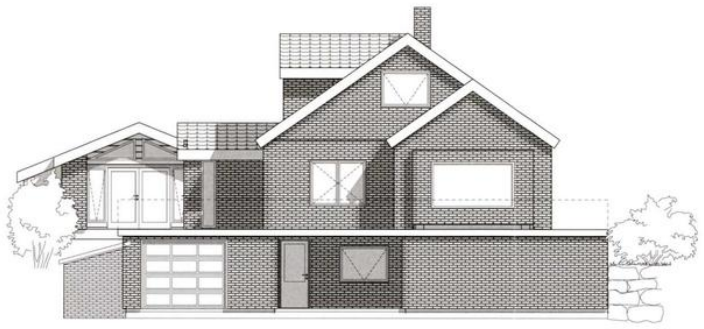
Byggemeldingstegninger

DATO: 22.05.08

TEGNING:
Ny fasade Sørvest & Sørøst

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR: A40-102



Nordøst



Nordvest

Rev.	Dato	Revisjoner gjelder	Sign.

PROSJEKT:
Lysåskroken 6

BYGGHERRE:
Tove Henriksen & Boris A Henriksen

PROSJEKTERENDE:
Øystein Eriksen Siv. Ark.MNAL
Schweigaardsgate 16 ,0191 Oslo
Tlf 92457749

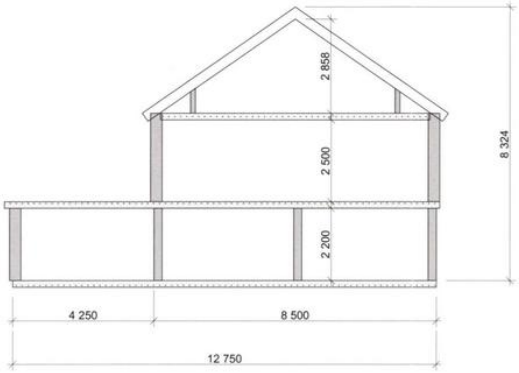
Byggemeldingstegninger

DATO: 22.05.08

TEGNING:
Ny fasade Nordvest & Nordøst

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR: A40-101



Rev.	Dato	Revisjoner gjelder	Sign.

PROSJEKT
Lysåskroken 6

BYGGHERRE
Tove Henriksen & Boris A Henriksen

PROSJEKTERENDE
Øystein Eriksen Siv. Ark.MNAL
Schweigaardsgate 16 ,0191 Oslo
Tlf 92457749

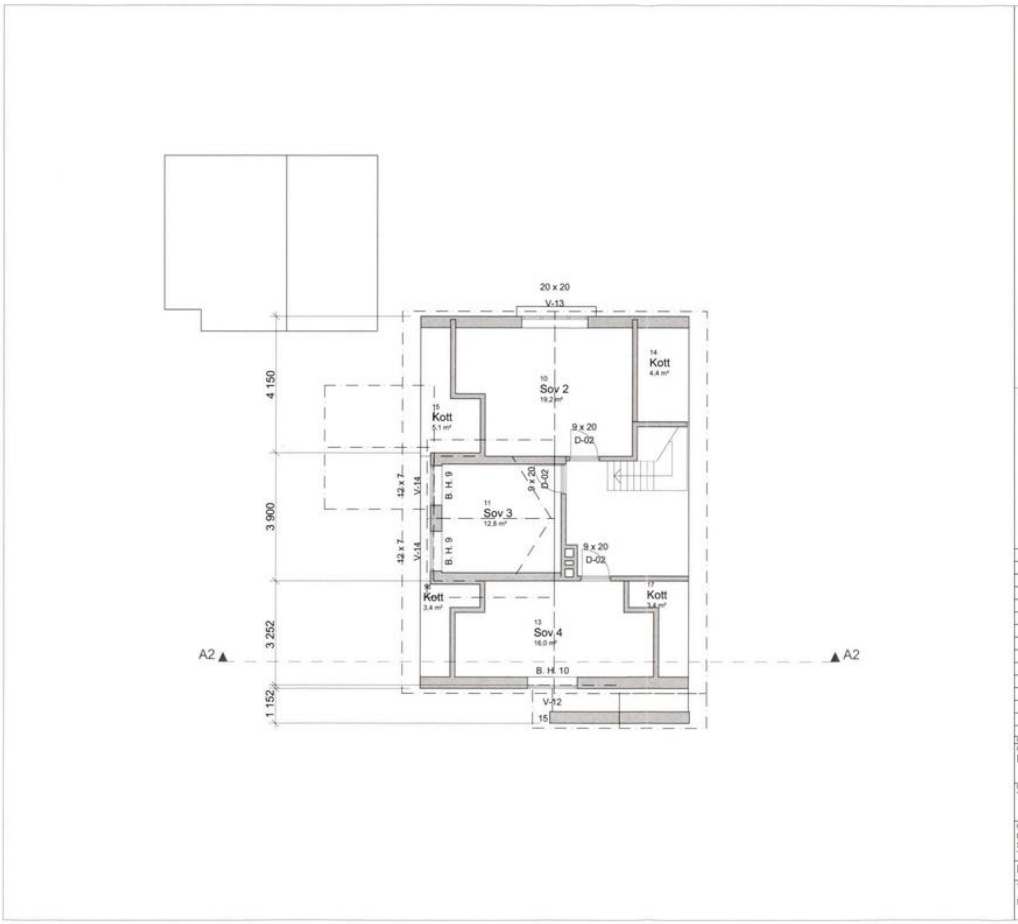
Byggemeldingsteginger

DATO
22.05.08

TEGNING
Snitt A-A

MÅLESTOKK
1:100

TEGNINGNR.
A30-101



Rev.	Dato	Revisjoner gjelder	Sign.

PROSJEKT:
Lysåskroken 6

BYGGHERRE:
Tove Henriksen & Boris A Henriksen

PROSJEKTERENDE:
Øystein Eriksen Siv. Ark.MNAL
Schweigaardsgate 16 ,0191 Oslo
Tlf 92457749

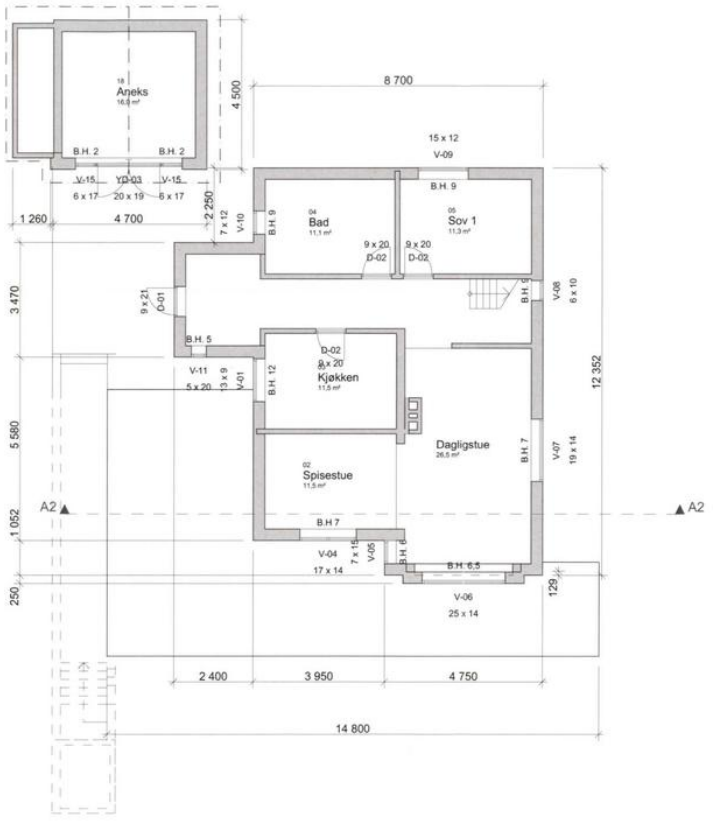
Byggemeldingstegninger

DATO: 22.05.06

TEGNING:
Ny plan 2. etg

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR: A22-102



Rev.	Dato	Revisjoner gjelder	Sign

PROSJEKT:
Lysåskroken 6

BYGGHERRE:
Tove Henriksen & Boris A Henriksen

PROSJEKTERENDE:
Øystein Eriksen Siv. Ark.MNAL
Schweigaardsgate 16 ,0191 Oslo
Tlf 92457749

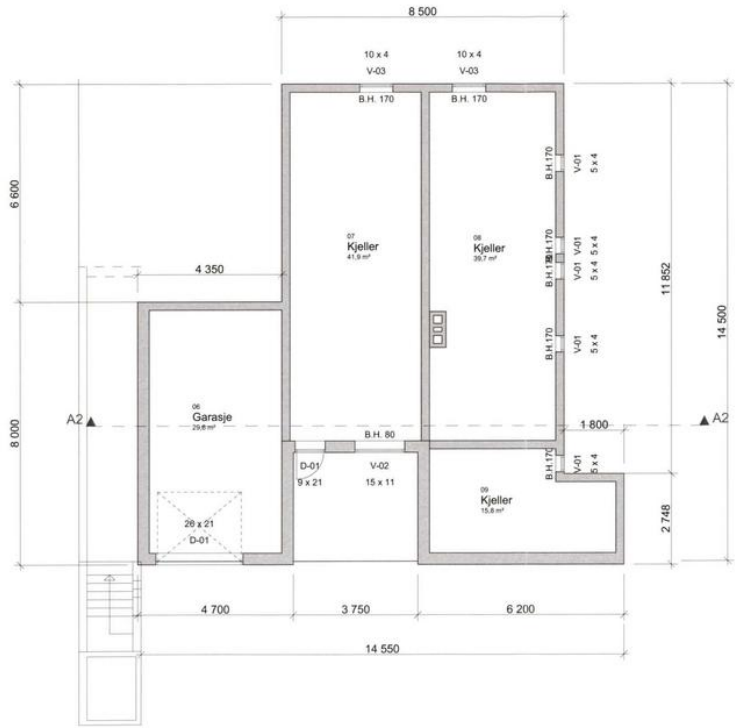
Byggemeldingsteginger

DATO: 22.05.08

TEGNING:
Ny plan 1.etg.

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR: A22-103



Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

PROSJEKT:
Lysåskroken 6

BYGGHERRE:
Tove Henriksen & Boris A Henriksen

PROSJEKTERENDE:
Øystein Eriksen Siv. Ark.MNAL
Schweigaardsgate 16 ,0191 Oslo
Tlf 92457749

Byggemeldingstegninger

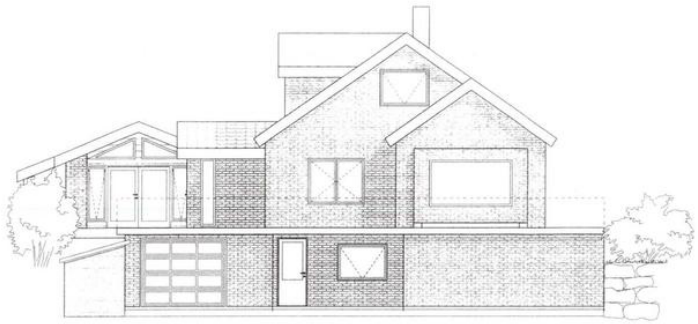
DATO: 22.05.08

TEGNING:
Ny plan U.etg.

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR: A22-104

E-1



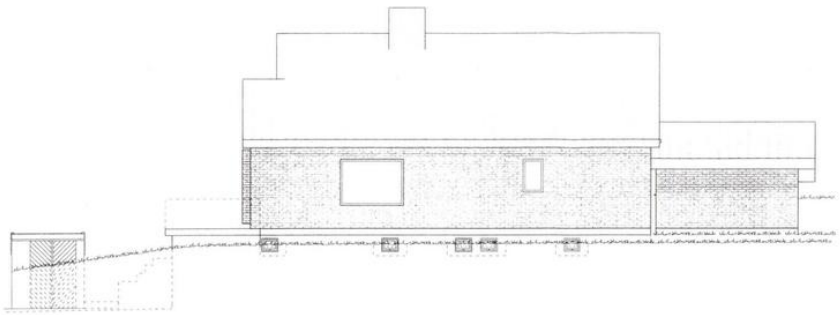
Nordøst



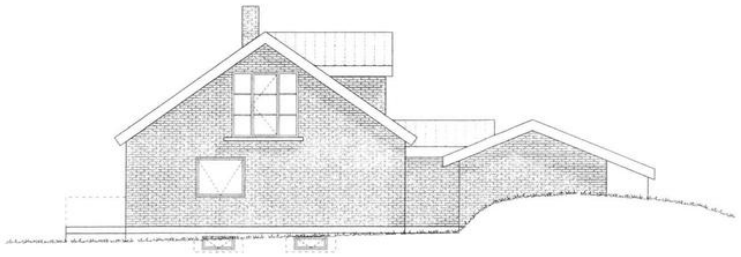
Nordvest

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.
PROSJEKT: Lysåskroken 6			
EIGGHERRE: Tove Henriksen & Boris A Henriksen			
PROSJEKTERENDE: Øystein Eriksen Siv. Ark MNAL Schweigaardsgate 16 ,0191 Oslo Tlf 92457749			
Byggemeldingstegninger		DATO: 22.05.08	
TEGNING: Ny fasade Nordvest & Nordøst		MÅLESTOKK: 1:100	
		TEGNINGSNR: A40-101	

E-2



Sørvest



Sørøst

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT
Lysåskroken 6

BYGGHERRE
Tove Henriksen & Boris A Henriksen

PROSJEKTERENDE
Øystein Eriksen Siv. Ark MNAL
Schweigaardsgate 16 .0191 Oslo
Tlf 92457749

Byggemeldingstegninger

DATO: 22.05.08

TEGNING: Ny fasade Sørvest & Sørøst

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR: A40-102

E-7



Nordøst



Nordvest

Nr.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

PROSJEKT
Lysåskroken 6

EIGER/HENR.
Tove Henriksen & Boris A Henriksen

PROSJEKTERENDE:
Øystein Eriksen Siv. Ark MNAL
Schweigaardsgate 16 ,0191 Oslo
Tlf 92457749

Byggemeldingstegninger

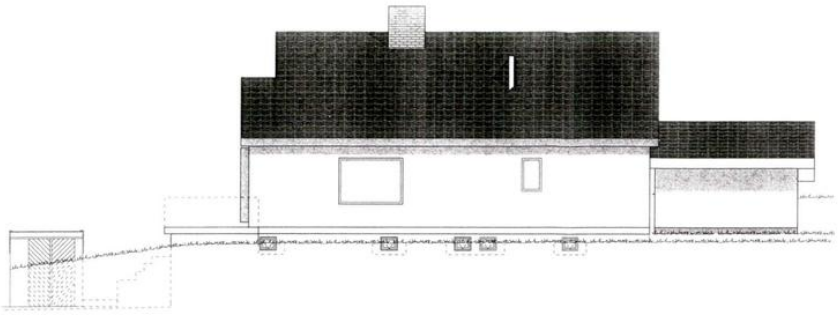
DATO
22.05.08

TEGNING
Easist. fasade Nordvest & Nordøst

MÅLESTOKK
1:100

TEGNINGSNR
A40-101

E-8



Sørvest



Sørøst

PROSJEKT: Lysåskroken 6	
BYGGHERRE: Tove Henriksen & Boris A Henriksen	
PROSJEKTERENDE: Øystein Eriksen Siv. Ark MNAL Schweigaardsgate 16 ,0191 Oslo Tlf 92457749	
Byggemeldingstegninger	DATO: 22.05.08
TEGNING: Eksist. fasade Sørvest & Sørøst	MÅLESTOKK: 1:100
	TEGNINGSNR: A40-102

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

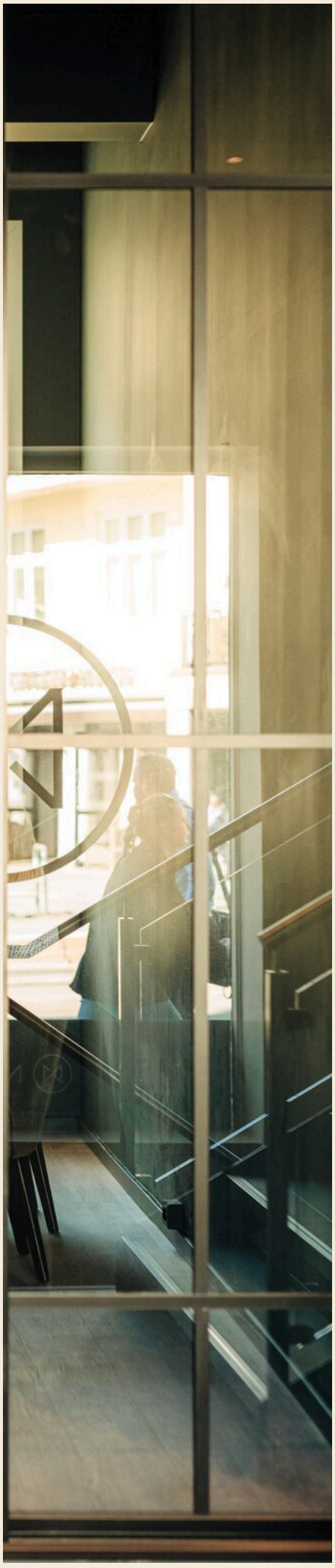
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

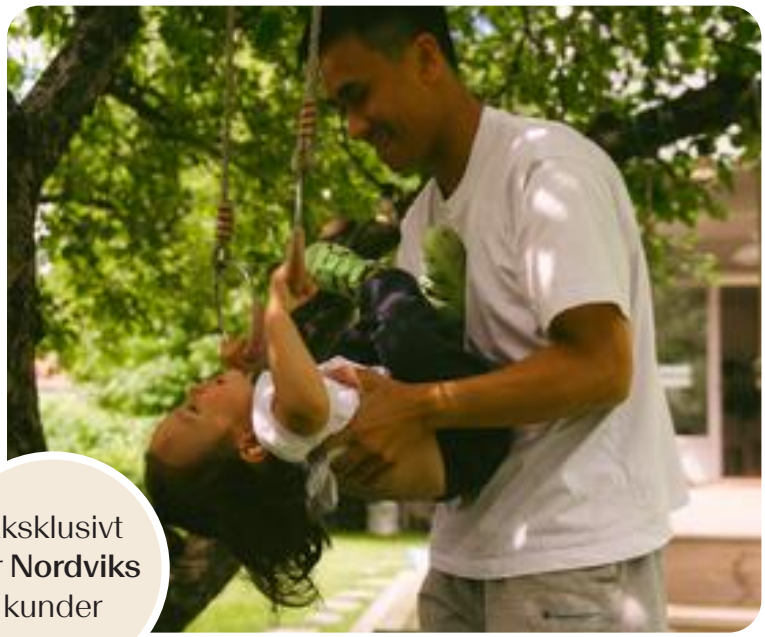
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0164/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lysåskroken 6 1461 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 103, bnr 11 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Tobias Nysæther Gulbrandsen

Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
t.gulbrandsen@nordvikbolig.no
924 68 385