

Lysåskroken 7A



Velkommen til

# Lysåskroken 7A



Salgsoppgaven produsert 10. desember 2024

# RASTA/RØYKÅS

## Tiltalende halvpart tomannsbolig m/flere uteplasser & flotte solforhold!! Garasje & p.plass - Bad 2022 - Nær marka!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 990 000,- |
| Omkostninger | 195 490,- |
| Totalpris | 7 185 490,- |
| BRA-i | 135 kvm |
| Totalt BRA | 135 kvm |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Tomannsbolig |

| | |
|---|---|
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1997 |


| | |
|---|---|
| Megler | Magnus Gjellan |
| Telefon | 924 87 029 |
| E-post | m.gjellan@nordvikbolig.no |
| Megler 2 | Amalie Oline Soelberg |
| Telefon | 991 67 920 |
| E-post | a.soelberg@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Lysåskroken 7A - presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
- Dette er en innholdsrik og godt utnyttet halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med familievennlig beliggenhet på Røykås/Rasta! Boligen strekker seg over 3 plan, og byr blant annet på to stuer, moderne kjøkken, to bad, vaskerom, tre soverom og flere boder med lagringsplass.

- Høydepunkter:
- Vertikaldelt halvpart av tomannsbolig o/3 plan
- Flotte uteplasser på tot. 53 $m^2$
- Peisovn og varmpepumpe i stuen
- To bad, samt separat vaskerom
- Lekkert baderom i 2. etasje fra 2022
- Moderne KVIK-kjøkken fra 2014
- Tre fine soverom av god størrelse
- Plass til flere biler på tomten
- Mye lagringsplass i boder
- Populært og familievennlig villastrøk
- Nærhet til skoler, barnehager, buss og ulike servicetilbud

# Arealer og innhold

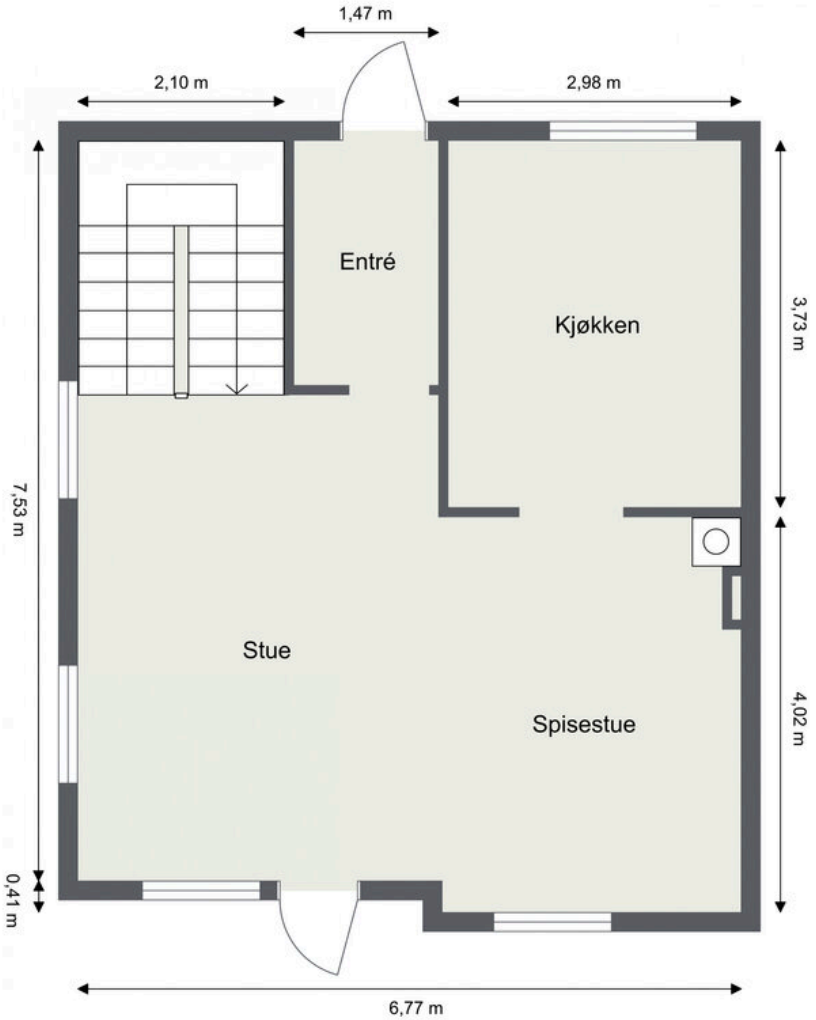
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 135 kvm |
| Totalt BRA: | 135 kvm |
| TBA: | 53 kvm |

Beskrivelse

Vertikaldelt tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, bod, 2 soverom, vaskerom
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 12 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, kjøkken, stue
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 41 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Bad, soverom, stue, bod
Total BRA: 32 kvm.




1. Etasje
Lysåskroken 7 A

taksator
Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme





























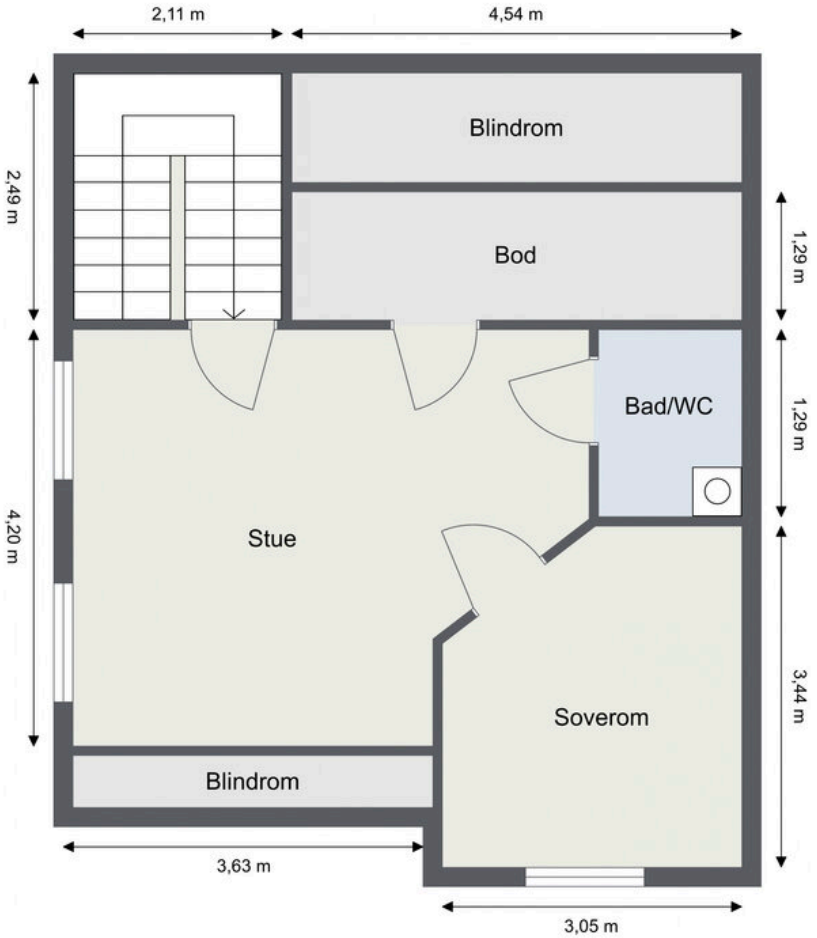













2. Etasje
Lysåskroken 7 A

taksator
Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



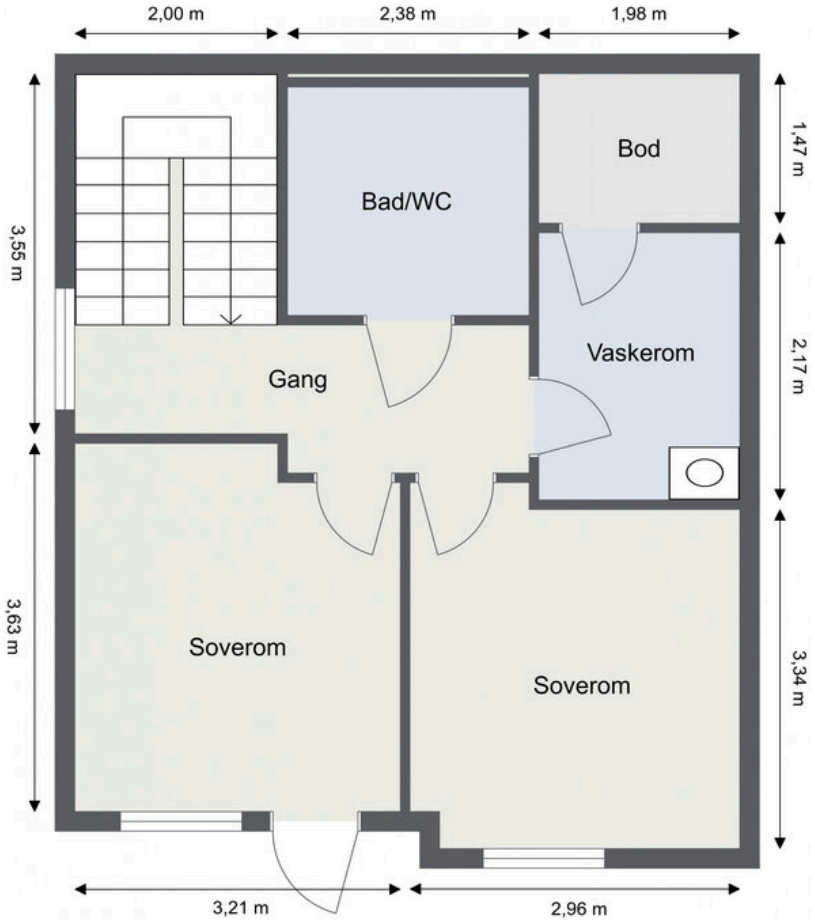













U. Etasje
Lysåskroken 7 A

taksator
Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme












OSO HOTWATER







Informasjon

# Lysåskroken 7A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
65-0206/24

### Boligtype
Tomannsbolig

### Adresse og betegnelse
Lysåskroken 7A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103, bnr 55, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

### Selgere
Leif Henning Larsen
Christin Hjelle Kjersem

### Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
175 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
195 490,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 165 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 185 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1997

### Etasje
3

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 135 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 12 kvm

**Beskrivelse:**
Vertikaldelt tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, bod, 2 soverom, vaskerom
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 12 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, kjøkken, stue
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 41 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Bad, soverom, stue, bod
Total BRA: 32 kvm.

## Innhold

Boligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 52 m$^2$. Entré, kjøkken, stue
2. etasje BRA-i 32 m$^2$. Bad, soverom, stue, bod
Underetasje BRA-i 51 m$^2$. Bad, bod, 2 soverom, vaskerom

I tillegg disponeres halvpart av dobbeltgarasje.

## Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et meget innbydende inngangsparti, med adkomst via utvendig trapp. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er satt inn et praktisk garderobeskap.

Stue:
Forbi entréen ligger den lyse stuen. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Videre har rommet god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I det ene hjørnet er det tilkoblet en vedovn, og på motsatt side av rommet er det montert en varmepumpe - disse sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til en herlig veranda i trekonstruksjon. Uteplassen er målt til 5 m$^2$, med trapp ned til en stor terrasseflate på hele 34 m$^2$.Her ute er det god plass til utemøbler, samt grill. Fra terrassen er det videre trapp med til platting og hage foran huset.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, og byr på mye benk- og skapplass! Innredningen er fra Kvik, og var ny i 2014. Skap og skuffer har glatte, folierte fronter, og det er montert en lys benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Over benkeplaten er det tapetserte veggflater, samt sprutplate bak platetoppen. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenet har belysning via lamper i himling.

2. ETASJE
Stue:
Fra trappen kommer man opp i en lys loftstue. Rommet har god plass til sofa og tv-møbel.

Bad:
Etasjen har et pent flislagt baderom. Baderommet ble totaloppusset i 2022 i regi av nåværende eier, firma for arbeidet var Strømmen Keramiske Håndverk AS, og dokumentasjon foreligger. Badet er innredet med servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Videre er det satt inn speilskap på vegg over servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med foldedører i glass, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Soverom:
Fra loftstuen er det inngang til et soverom. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Bod:
I tillegg rommer etasjen en bod. Her er det mye ekstra lagringsplass.

UNDERETASJE
Bad:
Også underetasjen har et flislagt baderom. I henhold til tidligere prospekt ble baderommet renovert i 2010, selger besitter ikke noe dokumentasjon fra arbeidet. Rommet er innredet med servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, samt et speilskap med lys på veggen over servanten. Videre er det montert veggmontert toalett, håndkletørker og høyskap, badekar med svingdør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Vaskerom:
Vegg i vegg med badet ligger et praktisk vaskerom. Rommet har flislagt gulv, og er utstyrt med utslagsvask i rustfritt stål, vaskesøyle og plassbygde oppbevaringshyller. I rommet står også varmtvannsbereder.

To soverom:
Fra gangen er det inngang til to soverom. Rommene fungerer ypperlig som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Begge rom har god plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Fra det ene soverommet er det utgang til en hyggelig markterrasse på 12 $m^2$. Her ute er det plass til sittegruppe, og det er videre utgang til hagen.

Bod:
Også underetasjen rommer en praktisk bod med ekstra oppbevaringsplass.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Flislagt gulv i gang, vaskerom og på bad. Belegg i bod. Parkett i stue 2. etasje. Ellers laminatgulv. Gulvvarme (kabler) i gang og bad.
Vegger: Flissatte vegger på bad. Panel og tapet i enkelte rom. Ellers glatte, malte flater.
Himling: Himlingsplater og panel i enkelte rom. Ellers glatte, malte himlingsflater.

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

## Parkering
Det disponeres en halv dobbeltgarasje, med én garasjeplass til hver seksjon.
I tillegg er det plass til biloppstilling på gårdsplassen.

## Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende modernisering/påkostninger:
- Totalrenovert bad i andre etasje.
- Byttet tak og gulv i hele andre etasje, samt malt alle vegger.
- Montert varmepumpe

## Sammendrag selgers egenerklæring
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Totalrenovert bad i andre etasje. Strømmen Keramiske Håndverk AS

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Full totalrenovasjon, hvor gammelt bad ble revet helt

- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Noe sprekker i mur i garasje

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Vi oppdaget mus i huset første året vi bodde her. Disse ble fjernet, og ingen skader ble avdekket. Inngangen de benyttet har blitt sikret.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Montert nye stikkontakter og taklampe i loftsetasje, samt utendørs stikkontakter. Spoton

- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Det har blitt opplyst fra nabo at terrassen er bygget helt på elller for nærme tomtegrensen. Nabo har ikke problemer med det, og vi har ikke foretatt oss noe i den forbindelse.

## Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 10.12.2024
Bygning:
Saltak med takoppløft i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Takrenner, nedløpsrør, snøfangere og beslag i stål. Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert. Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig liggende bordkledning.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

Dører:
Ytterdør med isolerglass merket med produksjonsår 1996.
Døren har malt innside og er utstyrt med kodelås.
Malte, profilerte innvendige dører.

Trapper:
Utvendige trapper i impregnert treverk som fører ned fra verandaen til terrassen og til markterrasse.
Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner. Målt til 5 $m^2$ og 34 $m^2$ (overbygd veranda/terrasse). Impregnert treverk på dekke. Rekkverk med stående spiler i treverk. Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm. Samt levegg med liggende spiler.
Utgang fra soverom til markterrasse i trekonstruksjoner. Målt til 12 $m^2$. Impregnert treverk på dekke.
Inngangsparti til boligen i trekonstruksjoner. Målt til 2 $m^2$. Impregnert treverk på dekke. Rekkverk med stående spiler i treverk. Rekkverkshøyde målt til ca. 103 cm.

VVS-installasjoner:
Vannførende rør i kobber, med og uten plastkappe, rør i plast (rør i rør opplegg) og flexirør.
Kobberrørene fra byggeårene.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på badet i 2.etg.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Samt, åpne rørstokker i himling på vaskerommet med sluk.

Stoppekran lokalisert på vaskerom.
Mitsubishi varmepumpe er installert i spisestue, med utendørs motorenhet montert på yttervegg. Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 2022.
Varmtvann fra bereder lokalisert på vaskerom.
Sentralstøvsuger er lokalisert i boden i underetasjen.
Brannslukkingsapparat i boligen.

Pipe og ildsted:
Frittstående peis i stuen. Det er montert glassplate (gnistfanger) under/foran.
Pipeløp i stål. Feieluke er lokalisert i underetasjen.

Luftbehandling:
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft via spalter i enkelte vinduer.
Avtrekk via ventiler.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 14 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.

Garasje:
Støpt plate på mark og grunnmur mur/betong. Yttervegger over grunnmur oppført i uisolert bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig liggende bordkledning. Saltak med taksperrer, sutaksplater, tekket med takstein. Snøfangere er montert. Gangbart loft for lagringsplass. Det bemerkes at nedløpsrør på en side mangler og den funksjon om å lede vann vekk fra konstruksjonen ikke oppnår tiltenkt funksjon i dette område. Garasjen er iht N3600 ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Ingen

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Utvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene. Det er ikke montert rekkverk ved trappen ned til markterrassen. Utdrag fra TEK17 (§ 12-15) vedrørende krav til rekkverk ved trapp: Rekkverk skal monteres dersom høydeforskjellen mellom gulv/trinn og underliggende nivå er større enn 0,5 m.

Innvendig - Rom Under Terreng: Det er på åpen mur påvist symptomer som saltutslag på vegger i boden. Disse forholdene må sees i sammenheng med mulig dårlig eller mangelfull drenering rundt bygget.
Dreneringssystemer er essensielle for å lede vann bort fra byggets fundament, og uten tilstrekkelig drenering vil vann kunne samle seg rundt fundamentet og øke risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dårlig/ eldre drenering kan også føre til høyere grunnvannsnivåer, noe som øker risikoen for fuktskader.

Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er en

god løsning for badet at det dusjes i dusjkabinett. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må installeres lekkasjevarsler på kjøkkenet og plugge overnevnte rør for å lukke avviket.
- Bad 2.etg: Det bør gjøres tiltak for å gjøre tilgangen til skapet enklere, uten at det må demontering av konstruksjoner for å få åpnet luken. Dokumentasjon må fremlegges for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er observert på vaskerommet, noe mørke fuktskjolder på enkelte skjøter til rørene som trolig skyldes utette pakninger i skjøtene. Pakningene kan ha svekket seg over tid på grunn av aldring, eller det kan være dårlig tilpasning under montering. Fukten som siver ut, etterlater spor når den tørker og trekker med seg støv og smuss. I forbindelse med oppgradering/modernisering vil det være naturlig med utskiftning av rør. Følg med på overnevnte rørskjøter om behovet for utskiftning skulle være nærmere enn først antatt. Konstruksjonen fungerer ellers som tiltenkt.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er tilkoblet med en vanlig stikkontakt, noe som ikke er i henhold til kravene i NEK 400. Fra 2010 har det vært krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt. Dette kravet ble i 2014 justert til å gjelde varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt. Den nåværende installasjonen mangler korrekt fast tilkobling, noe som utgjør et brudd på gjeldende forskrifter. Sikre at en autorisert elektriker vurderer og utbedrer installasjonen for å bringe den i samsvar med forskrifter. Sørge for korrekt kapsling, strekkavlastning og tilkobling. Konstruksjonen fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det påpekes at det mangler topplist på drensplasten. 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. Topplisten på drensplasten bør monteres på.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig - Vinduer: Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Utvendig - Dører: Det påpekes at dører er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelen tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Innvendig - Overflater - Underetasje: Det er påvist noe saltutslag på vegg i bod

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: 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. Dessuten er ikke dette et unormalt avvik, da det treverk "lever" i den grad at det kontraherer og

ekspanderer årlig ettersom temperaturen endrer seg. Over lange perioder vil det forekomme skjevheter. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig - Radon: Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen. Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav" I henhold til Norges geologiske undersøkelseskart. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig - Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Våtrom - 2.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes for å lukke avviket.

Våtrom - 2.Etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Bygningsdelen fungerer som tiltenkt. Utbedring vil være naturlig ved en evt. modernisering

Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Det ble observert sprekk i hjørnefug (myk-fug).

Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm

Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det påpekes at utførelsen av foliering av fronter ser noe frynsete ut enkelte steder , og det er observert noe fuktskjolder. Konstruksjonene virker ellers til å fungere som tiltenkt. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Spesialrom - Underetasje - Vaskerom - Overflater og konstruksjon: Det er noe/litt lite fall til sluk, i noen deler av rommet. Det mangler en list ved dørterskel. Det ble bemerket noe lukt i rommet, noe som kan komme fra avløpsrørene. (se punkt "Avløpsrør" for mer informasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overnevnte utbedres. I forbindelse med oppgradering/modernisering av vaskerommet vil dette være mest naturlig. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering

Tomteforhold - Terrengforhold: Det er observert noe fall inn mot grunnmur ved inngangspartiet og det er dermed muligheter for større påkjenninger som vannansamlinger i dette området. Det anbefales å foretas lokale terrengjusteringer.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: TGIU er satt grunnet begrenset tilgang. Det anbefales å gjennomføre videre undersøkelser av loft, undertak og gjennomføringer da disse områdene ikke lot seg inspisere på befaringsdagen. I tillegg bør lufting og ventilasjon forbedres for å sikre en mer optimal gjennomlufting.

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

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Persienner i stue i andre etasje følger ikke med.

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

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

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - gul
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

Oppvarming via peis, varmepumpe, varmekabler i gulv og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årsforbruk av strøm på ca. 21 000 kWh.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Inkluderer: Seksjonen har ingen felleskostnader.

### Kommunale avgifter

Kr 28 634,-pr. 2024

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

Fakturert beløp i 2023:
Avløp 10 600,68 kr
Feiing 627,78 kr
Renovasjon 5 721,84 kr
Vann 6 793,20 kr
Sum 23 743,50 kr

### Velavgift

Kr 5 625,- pr. år
Det er pliktig medlemskap i Lysås huseierforening, med årlig velavgift på kr. 2500. I tillegg opplyser selger at de betaler ca. kr. 3 125,- for brøyting og vedlikehold av vei via eget veilag.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 6 869,- pr år.
- Alarm fra Homely kr 199,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 829,- pr mnd.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 575 604,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 302 416,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber

## Sameiet

### Informasjon om fellesgjeld

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 193 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en fint opparbeidet tomt på 193 $m^2$. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på 34 $m^2$, med god plass til flere sittegrupper, samt grill. Fra terrassen er det trapp ned til hagen. Hagen er av fin størrelse, og er skjermet med gjerde og hekk. Videre er hagen er opparbeidet med plen og øvrig beplantning.

Steinbelagt gårdsplass med tilgang til parkering i garasje. I tillegg er det plass til biloppstilling på felles gårdsplass.

Deler av tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Se vedlagt kart i salgsoppgaven for spesifisering av tilleggsgrunner for hver seksjon, samt fellesareal. Innkjørsel og gårdsplass er betegnet som fellesareal, og

deles 50/50 for hver seksjon. Videre har hver seksjon eget tilleggsareal i grunnen.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse 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 eiendomsmegler. Velkommen til visning!

### 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 bl.a. 9 og 18-hulls golfbane.

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

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 bussholdeplasser er Røykås Nordre og Røykåsveien. Sistenevnte med ekspressavganger til Oslo sentrum. 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 kun midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 25.02.1997. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

KJELLER

- Sørge for branntrygg rørgjennomføring mellom leilighetene fra vaskerom.
- Flytte skap i vaskerom minst 1 m fra feieluken i pipen.

UTVENDIG

- Pusse grunnmur.
- Montere permanent trapp til hovedinngang.
- Planere og rydde tomten.
- Fullføre beising/maling.

GENERELT

- B-30 konstruksjon på loft i overgang vegg/tak og i gesims i leilighetsskillet lot seg ikke kontrollere. Redegjørelse for konstruksjon må sendes hit.

Det ble satt frist på 1 måned fra midlertidig brukstillatelse ble gitt for fullføring av bemerkningene. Det er ikke blitt utstedt ferdigattest i etterkant.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tomannsbolig datert 05.08.1996, samt godkjente tegninger for garasje datert 20.07.1998. I de siste godkjente byggetegninger for bolig er vaskerommet i underetasjen regnet inn mindre, og det er tegnet inn en klesbod mellom vaskerom og soverom. Dette bodarealet er i senere tid blitt innlemmet i vaskerommet. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen på eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på garasjen lovlig kan tas i bruk. Bygget er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, herunder frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Industriområde Røykås datert 09.09.1977. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Området består av villa-, enebolig- og småhusbebyggelse.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk

på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1995/18178-1/8 21.12.1995 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelser om reparasjon og vedlikehold. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 103 BNR: 55
Kommentar: Undertegnede som eiere av gnr. 103 bnr. 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41,42,43,44,45,46,47,48,49,5~51,52,53,54,55, 56,57,22, 5 avgir herved erklæring som blir å tinglyse på samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke:
Eierne av samtlige eiendommer gir hverandre solidarisk rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over hverandres grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe kan kreves erstatning etter skjønn. Eierne av samtlige eiendommer er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av felles vann og kloakkledninger. Lørenskog kommune v/Tekniske tjenester har likeledes rett til, når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran, hvor det blir nødvendig, enten av tekniske grunner, eller for å få trufne bestemmelser respektert.

1996/4945-2/8 16.04.1996 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: Antenneselskap, energi og televerk. Pliktig medlemskap i Lysås huseierforening. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 103 BNR: 55
Kommentar: Energi verk , televerk og antenneselskap har rett t il å ha liggende ledninger med tilhørende fordelingsskap o.l. av en hver art over den ubebygde del en av eiendommen , samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold . Hvis slikt anleggsarbeid har skadet eiendommen , skal den bringes tilbake til tidligere stand for etatens regning. Hjemmelshaver plikter å være medlem av Lysås Huseierforening, samt å betal e den kontingent som er fastsatt av styret.

2001/3996-2/8 13.03.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: I seksjonering foreligger det kart over eiendommen, med markering for hvor tilleggsareal til hver seksjon samt fellesareal går. Se kart vedlagt i salgsoppgaven.

2001/3996-1/8 13.03.2001 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

## 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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Boligen er forsikret i Fremtind forsikring, med polisenr. 28019096.

Sameiet består av 2 seksjoner, og er ikke formalisert med styre. Det foreligger derfor ikke budsjett, regnskap eller årsberetning og sameiet har ingen forretningsfører. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende etter hvert som de forfaller.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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.

### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 115,-
Nordvik Ekstra L (VALGFRI) kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 526,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 149 231,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 28.11.2024
- Tilstandsrapport, datert 10.12.2024
- Energiattest, datert 20.10.2024
- Reguleringsplankart, datert 28.10.2024
- Kommuneplankart, datert 28.10.2024
- Midlertidig brukstillatelse, datert 25.02.1997
- Byggemeldte tegninger, datert 05.08.1996, 20.07.1998
- Servitutter
- Seksjonering

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 30. januar 2025

### Megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

### Megler 2

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

## Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103

1463 FJELLHAMAR

Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919945958

Vedlegg

# Lysåskroken 7A

# Selgers egenerklæringsskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---|
| Meglerfirma | Nordvik Lørenskog |
| Oppdragsnr. | 65-0206/24 |
| Selger 1 navn | Christin Hjelle Kjersem |
| Selger 2 navn | Leif Henning Larsen |
| Gateadresse | Lysåskroken 7A |
| Poststed | LØRENSKOG |
| Postnr | 1461 |

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring
Polise/avtalenr.:

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 65-0206/24



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Totalrenovert bad i andre etasje
Arbeid utført av: Strømmen Keramiske Håndverk AS

Filer
fdv.pdf | Elektiker, dokumentasjon - oppbevaringspliktig.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Full totalrenovasjon, hvor gammelt bad ble revet helt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Noe sprekker i mur i garasje

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Vi oppdaget mus første i huset første året vi bodde her. Disse ble fjernet, og ingen skader ble avdekket. Inngangen de benyttet har blitt sikret.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Montert nye stikkontakter og taklampe i loftsetasje, samt utendørs stikkontakter.
Arbeid utført av: Spoton

Filer
JCZ3ZX.pdf | JCZ3ZX..pdf | leif henning larsen.2.pdf | leif henning larsen.1.pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 65-0206/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt opplyst fra nabo at terrassen er bygget helt på eller for nærme tomtegrensen. Nabo har ikke problemer med det, og vi har ikke foretatt oss noe i den forbindelse.

Document reference: 65-0206/24



Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 65-0206/24

## E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Christin Hjelle Kjersem | d4ce334f11203c073d88013 5cf5e35eb383a524b | 28.10.2024 18:38:04 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Leif Henning Larsen | 73371d91d59aa264734c804 fe1bc1b80106c752f | 27.10.2024 16:32:47 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 65-0206/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

# Tilstandsrapport

# Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 103, bnr. 55, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²**



Befaringsdato: 22.11.2024 Rapportdato: 10.12.2024 Oppdragsnr.: 22179-24046 Referansenummer: KF8638

Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
rb@taksator.no
900 60 067

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.



Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# 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 føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over flere etasjer.
Felles frittstående garasje med lagringsplass på loft.
Beliggende på Lørenskog.

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft via spalter i enkelte vinduer.
Avtrekk via ventiler.

Oppvarming via peis, varmepumpe, varmekabler i gulv og supplerende
elektrisk oppvarming med panelovn.

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner.
Målt til ca. 5 m² og ca. 34 m² (overbygd veranda/terrasse).
Impregnert treverk på dekke.
Rekkverk med stående spiler i treverk.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.
Samt levegg med liggende spiler.

Utgang fra soverom til markterrasse i trekonstruksjoner.
Målt til ca. 12 m².
Impregnert treverk på dekke.

Inngangsparti til boligen i trekonstruksjoner.
Målt til ca. 2 m².
Impregnert treverk på dekke.
Rekkverk med stående spiler i treverk.
Rekkverkshøyde målt til ca. 103 cm.

Bad U.etg)
Flislagt baderom.
I henhold til tidligere prospekter ble baderommet renovert i 2010.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lys på vegg over servant.
Håndkletørker og høyskap.
Baderkarr med svingdør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Bad 2.etg)
Flislagt baderom.
Baderommet ble totaloppusset i 2022.
Foreligger dokumentasjon.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Dusjhjørne med foldedører i glass, hjørnesluk, regnfallsdusj og
termostatstyrt blandebatteri
Veggmontert toalett.

Vaskerom)
Flislagt gulv med banemembran under.
Sluk i rommet.
Utslagsvask i rustfritt stål.
Vaskesøyle.
Plassbygde oppbevaringshyller.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2014.
Kjøkkenet holder en normal god standard og fremstår vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Tapesert flater over benkeplate, samt sprutplate bak platetopp.
Belysning via lamper i himling.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående kjøl/fryse skap.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I henhold til de godkjente og byggemeldte tegningene samsvarer dagens bruk nesten helt med opprinnelig plan. Unntaket gjelder underetasjen, hvor soveromsveggene er flyttet, og rommene er dermed noe større.
Bruksareal og funksjon (SAK10 § 2-1):
Endringen innebærer en endring av arealets bruk fra sekundærrom (tilleggsdel, som klesrom/bod) til oppholdsrom (hoveddel, som soverom), noe som er søknadspliktig.

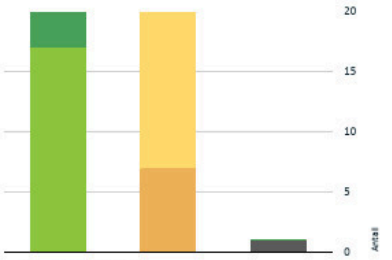


Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

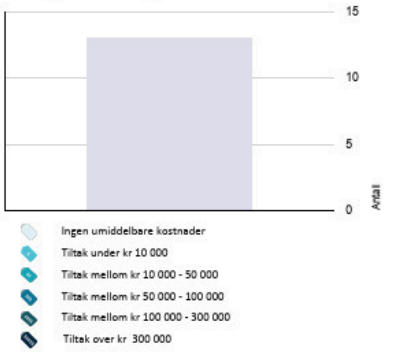
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

# Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

## Oppsummering av avvik

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

### VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**


- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side


**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**


- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side


**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**


- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater - Underetasje — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side




Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapport

## VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1997

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak med takoppløft i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertak inspisert fra tilgjengelige steder i terrenget.

Eier opplyste om at det blitt utført vedlikehold som takvask og behandling av takstein.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør, snøfangere og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det ble bemerket at veggfeste til et nedløpsrør trenger å etterstarmmes. Nedløpsrøret anbefales å trekkes lengers ned i drensrør.

—

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne
og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig liggende bordkledning.

Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok. Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Utvendig panel på en eldre bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur. Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

—

Eier opplyser om at det har kommet inn mus en gang, som ble håndtert. Det er observert musebånd på de steder som ble inspisert på boligen.

Det bemerkes at kledning har behov for vedlikehold som vask og maling. Enkelte bord ved underetasjen kan ha behov for utskiftning i nær fremtid.

—

Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen består av taksperrer og takstoler i treverk.
Sutaksplater som undertak.

Loftsluken, med stige, er lokalisert i stue.
Undertaket ble besiktiget fra tilgjengelig område gjennom loftsluken, da det var begrenset atkomst iht høyde og manglende forsvarlig gangbane på loftet,
for nivå 1 undersøkelse.

---

Takkonstruksjonen og loftet viser tegn til normal slitasje i forhold til alder
og utførelse.
Videre ble det bemerket begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen enkelte steder, noe
som kan forårsake fuktproblemer over lengre tid.

Det bemerkes at nederste del av loftsstige er montert motsatt vei enn resten av stigen.

---

TGIU er satt grunnet begrenset tilgang.
Det anbefales å gjennomføre videre undersøkelser av loft, undertak og gjennomføringer da disse områdene ikke lot seg inspisere på befaringsdagen.
I tillegg bør lufting og ventilasjon forbedres for å sikre en mer optimal gjennomlufting.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

---

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning, sett ut fra bygningsdelenes alder.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Dører

Ytterdør med isolerglass merket med produksjonsår 1996.
Døren har malt innside og er utstyrt med kodelås.

Balkongdører i trerammer og isolerglass, begge fra byggeårene.

---

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Det påpekes at dører er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelen tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner.
Målt til ca. 5 m² og ca. 34 m² (overbygd veranda/terrasse).

Impregnert treverk på dekke og belegningsstein.
Rekkverk med stående spiler i treverk.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.
Samt levegg med liggende spiler.

---

Utgang fra soverom til markterrasse i trekonstruksjoner.
Målt til ca. 12 m².

Impregnert treverk på dekke.

---

Inngangsparti til boligen i trekonstruksjoner.
Målt til ca. 2 m².

Impregnert treverk på dekke.
Rekkverk med stående spiler i treverk.
Rekkverkshøyde målt til ca. 103 cm.

---

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i impregnert treverk som fører ned fra veranden til terrassen og til markterrasse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene.
• Det er ikke montert rekkverk ved trappen ned til markterrassen.
Utdrag fra TEK17 (§ 12-15) vedrørende krav til rekkverk ved trapp:
Rekkverk skal monteres dersom høydeforskjellen mellom gulv/trinn og underliggende nivå er større enn 0,5 m.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overnevnte utbedres.
I forbindelse med oppgradering/modernisering av trapp vil dette være mest naturlig.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entré og bad.
Spongulv i bod (2.etg)
Parkett (2.etg)
Ellers laminatgulv.

Gulvvarme (kabler) på badet (2.etg).

---

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt strie/tapet og panel i enkelte rom.
Ellers glatte, malte flater.

2.etg)
Blindrom i stue er ikke inspisert da det ikke er tilgang.
Blindrom ved bod er inspisert fra tilgjengelig sted, da det er begrenset tilgang og ikke gangbart gulv.
Eventuell tilstand i disse hulrommene er noe ukjent.

---

Himlinger:
Himlingsplater og panel i enkelte rom.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights i himling på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m (1.etg).
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,32 m (2.etg).

---

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det påpekes at:
Det er registrert normal og forventet bruksslitasje i en brukt bolig.

Dette inkluderer generell slitasje som mindre sprekker i vegg, mindre glipper mellom lister, riper og mindre bruksmerker.
Avvikene anses ikke om "vesentlige avvik" da de kun er av estetisk karakter.
Ved oppussing/modernisering vil det være naturlig å fornye overflatene.

Observert noen mindre glipper mellom gulvbord på soverom og i stue (2.etg)
Samt limsøl ved gulv og list på soverom.
Ellers mangler det feielist ved enkelte terskler.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## TG 2 Overflater - Underetasje

# Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv i gang, vaskerom og på bad.
Belegg i bod.
Ellers laminatgulv.

Gulvvarme (kabler) i gang og bad.

---

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Panel og tapet i enkelte rom.
Ellers glatte, malte flater.

---

Himlinger:
Himlingsplater og panel i enkelte rom.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights i himling på bad.

Takhøyden ble på soverom målt til ca. 2,35 m.

---

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist noe saltutslag på vegg i bod.

Det er observert noe mindre sprekk i himling.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Boligen fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter.
Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.
Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, antas isolert etter byggetidens normer.
Støpt dekke i underetasjen.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i eldre boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Det antas at bjelkelaget er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker til å oppfylle sin tiltenkte funksjon, selvom det er påvist planavvik
utover dagens standard.

---

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Følgene mål ble tatt.

Underetasje:

Gangen:
Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom:
Det ble målt 15 mm plannavik gjennom hele rommet.

1.Etasje:

Stue:
Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.
Kjøkken:
Det ble målt 0.5 mm plannavik gjennom hele rommet.

2.Etasje:

Stue:
Det ble målt 18 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom:
Det ble målt 20 mm plannavik gjennom hele rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• 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. Dessuten er ikke dette et unormalt avvik, da det treverk "lever" i den grad at det kontraherer og ekspanderer årlig ettersom temperaturen endrer seg. Over lange perioder vil det forekomme skjevheter. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon



Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav"
I henhold til Norges geologiske undersøkelseskart.

---

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående peis i stuen.

Det er montert glassplate (gnistfanger) under/foran.
Pipeløp i stål.
Feieluke er lokalisert i underetasjen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.





## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Deler av boligen er under terreng.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

---

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter ble utført på tilgjengelige steder og hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Det ble ikke utført hulltaking på vegg under terreng grunnet det ikke er fysisk mulig da yttervegger er i betong/mur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er på åpen mur påvist symptomer som saltutslag på vegger i boden.

Disse forholdene må sees i sammenheng med mulig dårlig eller mangelfull drenering rundt bygget. Dreneringssystemer er essensielle for å lede vann bort fra byggets fundament, og uten tilstrekkelig drenering vil vann kunne samle seg rundt fundamentet og øke risikoen for at
fukt trenger inn i konstruksjonen. Dårlig/ eldre drenering kan også føre til høyere grunnvannsnivåer, noe som øker risikoen for fuktskader.

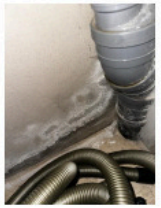
**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det opplyses om at:
Vær oppmerksom på at kjellere/rom under terreng anses som mer utsatte konstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til å oppleve fuktproblemer. Selv om undergrunnen fremstod tørr på befaringsdagen, kan endringer i værforhold og årstider føre til høyere fuktnivåer. Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i skader over tid på bygningsstrukturen.

Det anbefales derfor å gjennomføre regelmessige inspeksjoner og vedlikehold for å forebygge eventuelle fuktproblemer om dette oppstår.

Ytterligere undersøkelser anbefales og må sees i sammenheng med drenering.



### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.

Tette opptrinn.
Rekkverk i treverk med spiler.

Høyde på rekkverk ble målt til ca. 95 cm.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Innvendige dører

Malte, profilerte innvendige dører.

---

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Følgende ble registrert:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Slike bemerkelser anes ikke som "vesentlig avvik" da de kun er av estetisk karakter.
Ved oppussing/modernisering vil det være naturlig og utbedre overnevnte.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Garderobeløsning.

Vaskerom:
Plassbygde hyller.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell



Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Flislagt baderom fra 2022.
Med dokumentasjon/FDV om produktbeskrivelser og utførelse.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

---

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

### 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

---

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 18 mm.
Dette tilfredsstiller ikke helt dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Bygningsdelen fungerer som tiltenkt. Utbedring vil være naturlig ved en evt. modernisering.
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk i plast med synlig klemring fra 2022.
Banemembran på gulv med dokumentert utførelse.

---

Det er fremlagt dokumentasjon/FDV med produktbeskrivelser og utførelse.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å opprettholde slukets levetid.
Dette også i henhold til å opprettholde garantikravene satt av utførende firma.



### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med foldedører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

---

Normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

# Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

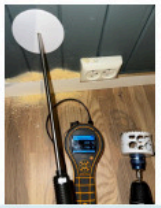
2.ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



UNDERETASJE > BAD

**Generell**

Flislagt baderom.
I henhold til tidligere prospekter ble baderommet renovert i 2010.

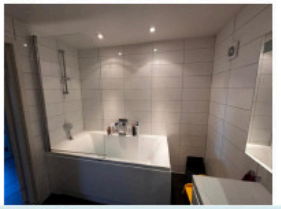
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Tilstandsgradene tar høyde for dette.

---

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





UNDERETASJE > BAD



Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

---

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det ble observert sprekk i hjørnefug (myk-fug).

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 16 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom) Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bygningsdelen fungerer som tiltenkt. Utbedring vil være naturlig ved en evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring fra byggeårene.

Sluk er montert utenfor våtsonen til badekarret (under servant).

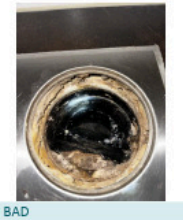
---

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i dusjkabinett.
Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger samt at det gir et
kontrollert avløp til sluk.



UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lys på vegg over servant.
Håndkletørker og høyskap.
Baderkarr med svingdør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

---

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM)
på befaringen og det var ingen unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Normal og forventet brukslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det påpekes at utførelsen av foliering av fronter ser noe frynsete ut enkelte steder , og det er observert noe fuktskjolder.

Konstruksjonene virker ellers til å fungere som tiltenkt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

---

Det ble observert noe mindre tilluft spalte ved terskel, enn det som er kravet/anbefalt.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

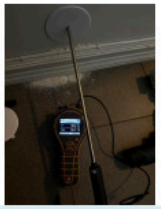
## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2014.

Kjøkkenet holder en normal god standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Tapesert flater over benkeplate, samt sprutplate bak platetopp.
Belysning via lamper i himling.

Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående kjøl/fryse skap.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke installert.

---

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det ble observert et hakk i benkeplaten.
Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilatorhette over stekesone, med avtrekk til ventilasjonskanal.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## SPESIALROM

## UNDERETASJE > VASKEROM



Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskerom med flislagt gulv med sokkelkant.

Synlig membranduk og sluk i rommet.

Vaskerommet i boligen oppfyller ikke dagens krav til våtrom, da det mangler membran på veggene. Rommet vurderes ikke som et våtrom, da dette ikke var uvanlig måte å bygge på, sett mot byggeår.
Vurderingen er basert på rommets nåværende bruk, som er avgjørende for dets funksjonalitet. Dersom bruken endres, kan det føre til at modernisering bør fremskyndes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

---

Installasjoner:
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Rustfri utslagsvask.
Varmtvannstank.
Avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dørblad.

---

Overflater:
Veggflater med malt strie.
Glatte, malte himlings flater.

Malt belegg på gulv.
Plastsluk med klemring.

Det er målt høydeforskjell mellom topp belegg ved dør og overkant sluk, målt til 45mm.

---

Det er ikke utført hulltaking da installasjoner grenser til mur/betongvegger, samt at det er utenpåliggende vannførende rør.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for rommet.
Gulv måles ikke.

Med dagens bruk fungerer rommet ellers som tiltenkt.

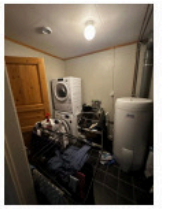
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Observersjoner:
• Det er noe/litt lite fall til sluk, i noen deler av rommet.
• Det mangler en list ved dørterskel.
• Det ble bemerket noe lukt i rommet, noe som kan komme fra avløpsrørene.
(se punkt "Avløpsrør" for mer informasjon)
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overnevnte utbedres.
I forbindelse med oppgradering/modernisering av vaskerommet vil dette være mest naturlig.

Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber, med og uten plastkappe, rør i plast (rør i rør opplegg) og flexirør.

Kobberrørene fra byggeårene.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på badet i 2.etg.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Samt, åpne rørstokker i himling på vaskerommet med sluk.
Stoppekran lokalisert på vaskerom.

---

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

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

# Tilstandsrapport

Våskerom:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det har ikke blitt benyttet mansjetter/tetting ved flere rørgjennomføringer/overganger mellom rør til vørerør.

Kjøkken:
Vannrørene er ikke plugget mot vørerør/ytterrør i benkeskap på kjøkken, dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
Det er ikke montert lekkasjevørsler med vannstoppventil på kjøkken.

Bad 2.etg:
Fordelerskapet har begrenset tilgang fordi servantskapet og avløpsrøret er montert foran skapet, som forhindrer åpning av luken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det nyere rør-i-rør anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det må installeres lekkasjevørsler på kjøkkenet og plugge overnevnte rør for å lukke avviket.

Bad 2.etg:
Det bør gjøres tiltak for å gjøre tilgangen til skapet enklere, uten at det må demontering av konstruksjoner for å få åpnet luken.

Dokumentasjon må fremlegges for å lukke avviket.







## TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast fra byggeårene.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

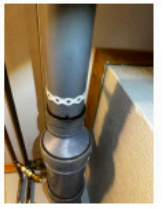
**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er observert på vaskerommet, noe mørke fuktskjolder på enkelte skjøter til rørene som trolig skyldes utette pakninger i skjøtene.
Pakningene kan ha svekket seg over tid på grunn av aldring, eller det kan være dårlig tilpasning under montering.
Fukten som siver ut, etterlater spor når den tørker og trekker med seg støv og smuss.

I forbindelse med oppgradering/modernisering vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Følg med på overnevnte rørskjøter om behovet for utskiftning skulle være nærmere enn først antatt.

Konstruksjonen fungerer ellers som tiltenkt.





Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk Flexit ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Ventilasjonsaggregat lokalisert i boden i 2.etasje.
Tilluft slippes inn via ventiler i himling/vegg og spalteventiler i noen vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

---

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.




## TG 1 Varmesentral

Mitsubishi varmepumpe er installert i spisestue, med utendørs motorenhet
montert på yttervegg.

Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 2022.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.
Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.
Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filtrene minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.

Konstruksjonen fungerer som tiltenkt.





## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder lokalisert på vaskerom.

Volum: 194 Liter.
Produksjonsår: 2018.
Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen er tilkoblet med en vanlig stikkontakt, noe som ikke er i henhold til kravene i NEK 400. Fra 2010 har det vært krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt. Dette kravet ble i 2014 justert til å gjelde varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt.
Den nåværende installasjonen mangler korrekt fast tilkobling, noe som utgjør et brudd på gjeldende forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Sikre at en autorisert elektriker vurderer og utbedrer installasjonen for å bringe den i samsvar med forskrifter.
Sørge for korrekt kapsling, strekkavlastning og tilkobling.

Konstruksjonen fungerer fortsatt som tiltenkt.



**Andre installasjoner**

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn.

Sentralstøvsuger er lokalisert i boden i underetasjen.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.



**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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.

EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 14 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

---

Det foreligger kun dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget.
Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

I henhold til dokumentasjonen som har blitt fremlagt har følgene blitt utført:

Utførende firma: Elektro365 AS.
Type arbeid: Utvidelse.
Arbeidsbeskrivelse: To nye stikk (4-veis og 2-veis) montert i stue/strappoppgang.
Lampe i tak i stue og sov 2. etasje.
Stikk ute på terrasse.
Datert: 2022-08-10.

Utførende firma: Elektro365 AS.
Type arbeid: Utvidelse.
Arbeidsbeskrivelse: Ny kurs v.p.
Datert: 2022-11-11.

Utførende firma: Partner Elektro AS.
Type arbeid: Endring.
BESKRIVELSE/KOMMENTAR:
"Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om
elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget."
Datert: 25.09.2022.

Komfyrvakt på kjøkken er ikke installert, og det anbefales å få dette montert for økt sikkerhet. Ved eventuell endring av plassering/nyinstallasjon av stikkontakt til platetoppen, vil montering av komfyrvakt være påkrevd i henhold til gjeldende forskrifter.

Vaskerom:
Det er montert stikkontakt i våtsonen til vasken, som må utbedres/flyttes.



Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Slikt arbeid må skje av regi av sertifisert montør.

---

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.
Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.



**TG 0 Brannteknisk forhold**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukkingsapparat i boligen.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

---

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'flom under terreng'*

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Synlig drensplast/knotteplast på grunnmur over terreng, på deler av boligen.

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

Det påpekes at det mangler topplist på drensplasten.

**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.

Topplisten på drensplasten bør monteres på.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

---

Det ble observert stedvis mindre sprekker/riss i den utvendige pussen, som vurderes å bare være av estetisk karakter.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 2 Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig.
Ideelt sett bør det i en avstand på 3m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette
begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand
på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være
fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er observert noe fall inn mot grunnmur ved inngangspartiet og det er dermed
muligheter for større påkjenninger som vannansamlinger i dette området.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å foretas lokale terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Støpt plate på mark og grunnmur mur/betong.
Yttervegger over grunnmur oppført i uisolert bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig liggende bordkledning.
Saltak med taksperrer, sutaksplater, tekket med takstein.
Snøfangere er montert.
Gangbart loft for lagringsplass.

Det bemerkes at nedløpsrør på en side mangler og den funksjon om å lede vann vekk fra konstruksjonen ikke oppnår tiltenkt funksjon i dette område.

Garasjen er iht N3600 ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.

**Byggeår** **Kommentar**
1997

**Standard**

**Vedlikehold**

# 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.






Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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.



Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# Arealer

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 52 | | | 52 | 41 |
| 2.Etasje | 32 | | | 32 | |
| Underetasje | 51 | | | 51 | 12 |
| **SUM** | **135** | | | | **53** |
| **SUM BRA** | **135** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Entré , Kjøkken , Stue | | |
| 2.Etasje | Bad , Soverom , Stue , Bod | | |
| Underetasje | Bad , Bod , 2.Soverom , Vaskerom | | |

**Kommentar**

1.etasje:
Entré, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til veranda.

Inngangsparti er målt til ca. 1,7m².
Veranda er målt til ca. 5,1 m².
Veranda/terrasse er målt til ca. 33,5 m².

Arealene er summert sammen og medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

---

2.etasje:
Stue, soverom, bad og bod.

Gulvflaten i etasjen ble målt til ca. 38 m².
Blindrom og skråtak er ikke medtatt i arealoppstillingen grunnet ikke måleverdig.

---

Underetasje:
Bad, vaskerom, bod og 2 soverom.
Utgang fra soverom til markterrasse.

Terrasse er målt til ca. 12 m².

---

Frittstående garasje er målt til ca. 17.6 m².

Garasjen har gangbart loft med intern inngang.
Gulvflaten til loftet er målt til ca. 17 m².

Arealet er ikke medtatt under BRA-E i arealoppstillingen som omhandler garasjen, grunnet for lav takhøyde.

---

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk





*Kommentar:* I henhold til de godkjente og byggemeldte tegningene samsvarer dagens bruk nesten helt med opprinnelig plan. Unntaket gjelder underetasjen, hvor soveromsveggene er flyttet, og rommene er dermed noe større.
Bruksareal og funksjon (SAK10 § 2-1):
Endringen innebærer en endring av arealets bruk fra sekundærrom (tilleggsdel, som klesrom/bod) til oppholdsrom (hoveddel, som soverom), noe som er søknadspliktig.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* 2022 - Totalrenovert bad i overetasje, arbeid utført av Strømmen Keramiske Håndverk AS.

2022 - Nye stikkontakter og taklamper oppe + utendørs stikkontakter og tilkobling varmepumpe, arbeid utført av Elektro365 AS.

2021/22 - Malt og lagt nytt gulv og tak i øverste etasje, arbeid utført ved egeninnsats.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Romfordeling

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG | 126 | 9 |
| Garasje | 0 | 0 |

**Kommentar**

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Underetasje ble boden målt til ca. 3,2 m².

2.Etasje ble bodens gulvflate målt til ca. 5.8 m².
(Boden er ikke et måleverdig rom, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.11.2024 | Remi Bjørnstad | Takstingeniør |
| | Leif Henning Larsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 103 | 55 | | 1 | 193 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Lysåskroken 7 A

**Hjemmelshaver**
Kjersem Christin Hjelle, Larsen Leif Henning

**Kommentar**
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig område på Lysås/Rasta i Lørenskog kommune. Området er preget av rolige blindveier, som gjør det trygt for både gående og lekende barn. Her er det nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et bredt spekter av servicetilbud og fasiliteter. Eiendommen ligger også i kort avstand fra flotte turområder i Østmarka, med tilgang til lysløyper, bade- og fiskevann, samt gode treningsmuligheter.

For den aktive finner du fotballbaner, idrettshaller, treningssentre og til og med ridesentre i nærheten. Losby golfklubb ligger omtrent 15 minutters kjøring unna for golfentusiaster. I tillegg har området enkel tilgang til Rasta, Triaden og Metro-senteret, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester som legesenter og vinmonopol. Strømmen Storsenter er også lett tilgjengelig med bil eller offentlig transport.

**Om tomten**

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldene regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

**Bebyggelsen**

Vertikaldelt tomannsbolig over flere plan.

Området består hovedsakelig trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1997 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur og trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig stående kledning med panel.
Saltak med takoppløft i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.



Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Utfylt av selger | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Tilsendt fra eier | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Oversendt fra megleropplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm | Gjennomgått | | Nei |
| Prospekt | | Fra da eier overtok boligen. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga informasjon | Gjennomgått | | Nei |

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 tjeneysteyter.

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 brannteknisk 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.

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



Lysåskroken 7 A, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 55
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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) oppløses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppløses 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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/KF8638

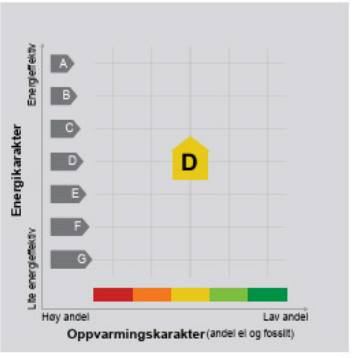
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Energiattest

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Lysåskroken 7A |
| Postnummer | 1461 |
| Sted | LØRENSKOG |
| Kommunenavn | Lørenskog |
| Gårdsnummer | 103 |
| Bruksnummer | 55 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 12442297 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-40940 |
| Dato | 20.10.2024 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Tiltak utendørs**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Tomannsbolig vertikal delt |
| **Byggeår** | 1997 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 139 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

# Informasjon fra kommunen

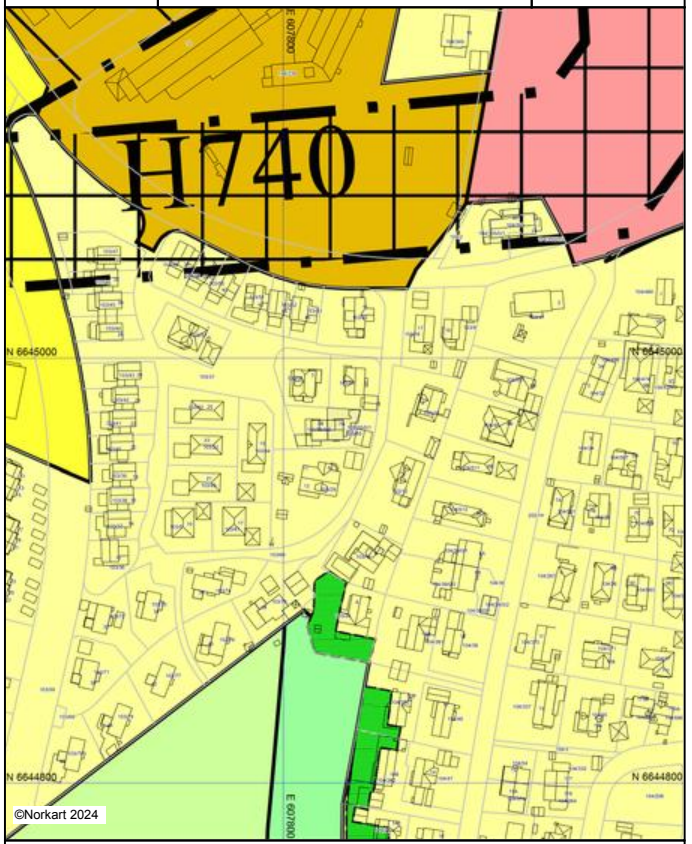
Lørenskog kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 103/55/0/1
Adresse: Lysåskroken 7A
Utskriftsdato: 28.10.2024
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

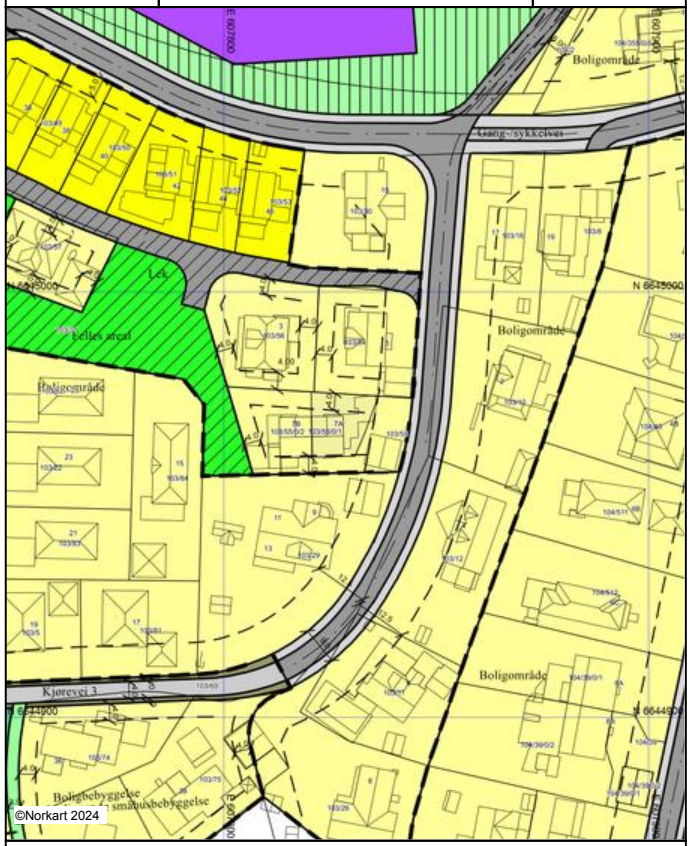
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 103/55/0/1
Adresse: Lysåskroken 7A
Utskriftsdato: 28.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan PBL 2008*
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift bredde

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

Utskriftsdato: 28.10.2024

# Kommunale gebyrer 2024

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3222 | **Gårdsnr.** | 103 | **Bruksnr.** | 55 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Lysåskroken 7A, 1461 LØRENSKOG | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023 |
|---|---|
| Avløp | 10 600,68 kr |
| Feiing | 627,78 kr |
| Renovasjon | 5 721,84 kr |
| Vann | 6 793,20 kr |
| **Sum** | **23 743,50 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vanngebyr | 183.6 Kbm | 54,85 kr | 1/1 | 0 % | 10 070,46 kr | 9 231,20 kr |
| Avløpsgebyr | 183.6 Kbm | 60,08 kr | 1/1 | 0 % | 11 029,77 kr | 10 110,65 kr |
| Feie-Og Tilsynsgebyr | 1 Stk/år | 720,00 kr | 1/1 | 0 % | 720,00 kr | 0,00 kr |
| Feie/tilsynsgebyr | 1 Stk/år | 576,00 kr | 1/1 | 0 % | 576,00 kr | 526,95 kr |
| 140 L Renovasjon | 1 Stk/år | 2 731,75 kr | 1/1 | 0 % | 2 731,75 kr | 2 504,15 kr |
| Fastledd renovasjon | 1 Stk/år | 3 506,25 kr | 1/1 | 0 % | 3 506,25 kr | 3 214,06 kr |
| | | | | **Sum** | **28 634,23 kr** | **25 587,01 kr** |

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

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

**LØRENSKOG KOMMUNE**
**UTBYGGINGSTJENESTEN**

THORSTEIN MARTINSEN

UTSIKTEN, HØYSAND
1747 SKJEBERG

***Saksbehandler:*** *Tore Ronsberg*

***Vår ref:*** *TORO/97/954/103/55* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *25.02.97*

**LYSÅSKROKEN 7 A GNR.103 BNR.55 TOMANNSBOLIG, ØSTRE DEL.**

Det ble den 18.2.97. foretatt inspeksjon av østre del av tomannsbolig på ovennevnte eiendom kfr. byggemelding datert den 16.4.96.

Følgende arbeid gjenstår:

**KJELLER:**
1.Sørge for branntrygg rørgjennomføring mellom leilighetene fra vaskerom.
2.Flytte skap i vaskerom minst 1 m fra feieluken i pipen.

**UTVENDIG.**
3.Pusse grunnmur.
4.Montere permanent trapp til hovedinngang.
5.Planere og rydde tomten.
6.Fullføre beising/maling.

**GENERELT:**
7.B-30 konstruksjon på loft i overgang vegg / tak og i gesims i leilighetsskillet lot seg ikke kontrollere. Redegjørelse for konstruksjon må sendes hit.

Husnummerskilt må være montert før innflytting skjer.

Arbeidene under punkt 1,2 og 7 må utføres innen 1 mnd. fra d.d.
De øvrige arbeidene må være utført innen 1 år fra d.d.

Krav og pålegg fra brannvesenet, teknisk sjef og rørkontrollen må være utført innen de frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

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



Lørenskog har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder kan bestilles ved henvendelse til tekniske tjenester telefon 67-92-95-69.

Eske for miljøfarlig avfall fås ved henvendelse til en av kommunens fire miljøstasjoner. Disse finnes på brannstasjonen og på bensinstasjonene Hydro ved Triaden, Esso ved Solheimsenteret og Statoil ved Lørenskog stasjon.

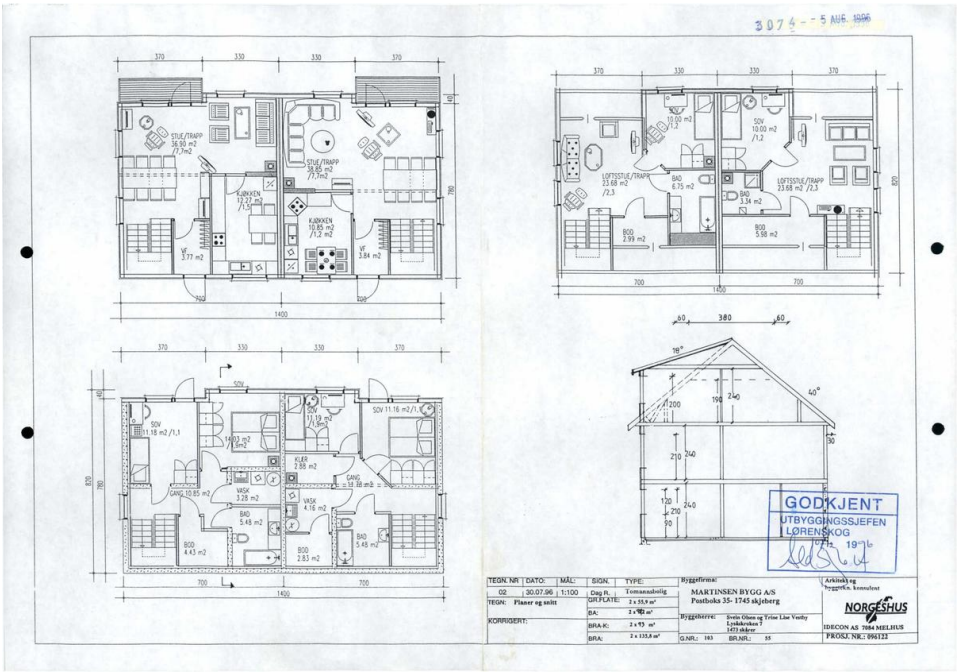
Med hilsen

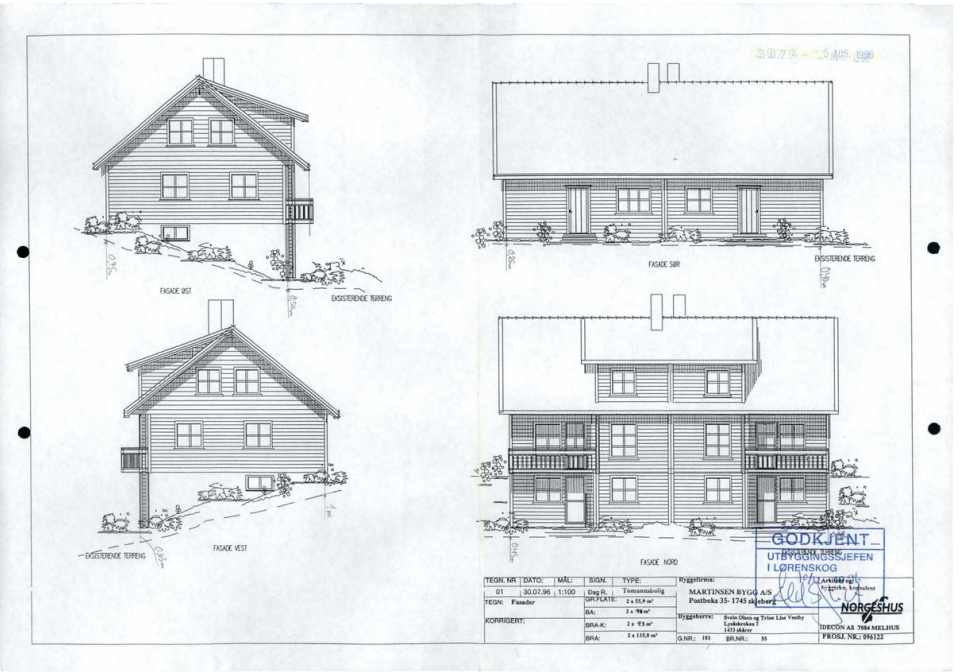
Anselm Thieme
utbyggingssjef

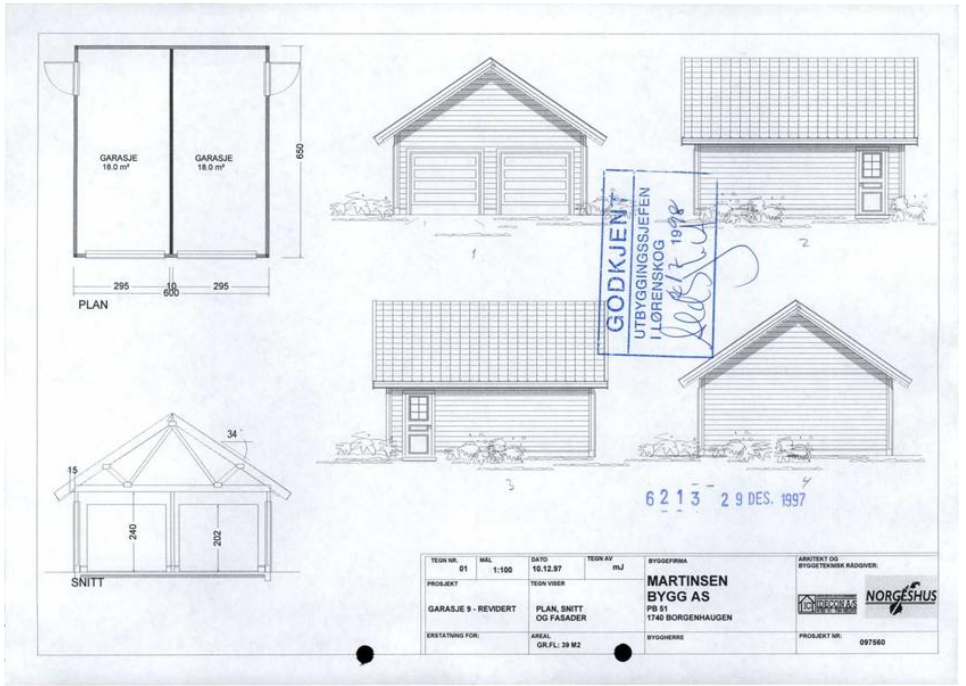
Tore Rønsberg
saksbehandler

Kopi :
Brannstasjon
Avgiftskontoret
Renovasjonskontoret
Ligningskontoret
Teknisk sjef
Rørkontrollen
Trine Lise Vestby og Svein Olsen, Lysåskroken 7 A, 1476 Rasta.

Antall pipeløp :1
Leieareal :123 m2


3074 - 5 AUG. 1996
STUE/TRAPP 36.90 m2 /1.1
STUE/TRAPP 38.85 m2 /1.1
KJØKKEN 13.22 m2 /1.1
KJØKKEN 10.85 m2 /1.2
VF 3.77 m2
VF 2.84 m2
LOFTSTUE/TRAPP 23.68 m2 /2.3
BAD 6.75 m2
BAD 3.34 m2
BOD 2.99 m2
BOD 5.98 m2
SOV 10.00 m2 /1.2
SOV 11.18 m2 /1.1
SOV 11.16 m2 /1.3
BOD 4.43 m2
BOD 2.83 m2
BAD 5.48 m2
BAD 5.45 m2
VASK 3.28 m2
VASK 4.16 m2
KLÆR 2.55 m2
GANG 10.85 m2
GANG 18.38 m2
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
TEGN. NR 02
DATO: 30.07.96
MÅL: 1:100
SIGN.
TYPE: Tomannsbolig
TEGN: Plaser og snitt
KORRIGERT:
Byggefirma: MARTINSEN BYGG A/S Postboks 35- 1745 skjetberg
Byggherre: Svein Olsen og Trine Lise Vestby Lyskekroken 7 1473 skårer
G.NR.: 103 BR.NR.: 55
Arkitekt og byggetek. konsulent
NORGESHUS
IDECON AS 7004 MELHUS
PROSJ. NR.: 096122


3074 - 5 AUG. 1996
FASADE ØST
EKSISTERENDE TERRENG
FASADE SØR
EKSISTERENDE TERRENG
EKSISTERENDE TERRENG
FASADE VEST
FASADE NORD
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
TEGN. NR 01
DATO: 30.07.96
MÅL: 1:100
SIGN.
TYPE: Tomannsbolig
TEGN: Fasader
KORRIGERT:
Byggefirma: MARTINSEN BYGG A/S Postboks 35- 1745 skjetberg
Byggherre: Svein Olsen og Trine Lise Vestby Lyskekroken 7 1473 skårer
G.NR.: 103 BR.NR.: 55
Arkitekt og byggetek. konsulent
NORGESHUS
IDECON AS 7004 MELHUS
PROSJ. NR.: 096122


GARASJE
18.0 m²
GARASJE
18.0 m²
650
295
10
600
295
PLAN
34°
15
240
202
SNITT
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
1998
6213
29 DES. 1997
TEGN NR. 01
MÅL 1:100
DATO 10.12.97
TEGN AV mJ
PROSJEKT
GARASJE 9 - REVIDERT
TEGN VISER
PLAN, SNITT
OG FASADER
ERSTATNING FOR:
AREAL
GR.FL: 39 M2
BYGGEFIRMA
MARTINSEN
BYGG AS
PB 51
1740 BORGENHAUGEN
BYGGHERRE
ARKITEKT OG
BYGGETEKNISK RÅDGIVER:
TEKNIPROSJekt AS
NORGESHUS
PROSJEKT NR:
097560

# Servitutter og seksjonering

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0206/24
Vår referanse: 3609774/25145759
Bestilling: C3 2024-10-18 69

Dato
18.10.2024

**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 18178 | 8 | 21.12.1995 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 103 | 5 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



TINGLYST
21 DES. 1995
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR. 18178

**ERKLÆRING.**

**Undertegnede som eiere av gnr. 103 bnr. 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 22, 5 avgir herved erklæring som blir å tinglyse på samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.**

**Eierne av samtlige eiendommer gir hverandre solidarisk rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over hverandres grunn, samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe kan kreves erstatning etter skjønn. Eierne av samtlig eiendommer er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av felles vann og kloakkledninger.**

**Lørenskog kommune v/ Tekniske tjenester har likeledes rett til, når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran, hvor det blir nødvendig, enten av tekniske grunner, eller for å få trufne bestemmelser respektert.**

Byggholt a.s
Jon Holt
(i følge fullmakt)

**103/31,36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 og 57**

**103/22** Per Robsrud

**103/5** Per Robsrud

**Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.**

**Lørenskog, 20.12.1995**

Doknr 18178 Tinglyst 21.12.1995 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0206/24
Vår referanse: 3609775/25145764
Bestilling: C3 2024-10-18 77

Dato
18.10.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 4945 | 8 | 16.4.1996 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>RETTIGHETER IFLG. SKJØTE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 103 | 55 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Returneres til:

TINGLYST
16 APR 96
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR: 4945

**Skjøte**[1]

FOREVIST:
egenerk
skattek
tinnsatt

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)** [2]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | LØRENSKOG | 103 | 55 | | | |

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kr 450.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag** [3]

Kr 450.000,-

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 829 350 122 | Byggholt a.s | |

Dok.nr 4945 Tinglyst 16.04.1996 Emb 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Til**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 03020665 [redacted] | Vestby, Trine Lise | 1/2 |
| 24020248 [redacted] | Olsen, Svein | 1/2 |

**6. Særskilte avtaler** [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Energiverk, televerk og antenneselskap har rett til å ha liggende ledninger med tilhørende fordelingsskap o.l. av en hver art over den ubebygde delen av eiendommen, samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet eiendommen, skal den bringes tilbake til tidligere stand for etatens regning.
Hjemmelshaver plikter å være medlem av Lysås Huseierforening, samt å betale den kontingent som er fastsatt av styret.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokorn AS, Oslo 4-95

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.** [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen eller medundertegne som utsteder

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato
Skårer 23/2-96

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Byggholt a.s
Byggholt a.s, iflg. deponert fullmakt
Jon Holt

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tore Hellerud
Adresse
Rykkinnveien 54B, 1349 Rykkinn

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gjerd Vikhamar
Adresse
Rudsveien 9B, 1351 Rud

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0206/24
Vår referanse: 3609776/25145769
Bestilling: C3 2024-10-18 76

Dato
18.10.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 3996 | 8 | 13.3.2001 | ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 103 | 55 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til:
TRINE LISE VESTBY
LYSÅSKROKEN 7A
1473 SKÅRER

TINGLYST
13 MARS 2001
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 3996

# Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | LØRENSKOG | 103 | 55 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 03102165 [redacted] | TRINE LISE VESTBY | 1/2 |
| 24102148 [redacted] | SVEIN WALTHER OLSEN | 1/2 |

13 MAR 2001

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | For-mål | Brøk (teller)[4] | Tilleggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller)[4] | Tilleggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller)[4] | Tilleggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller)[4] | Tilleggs-areal | S.-nr | For-mål | Brøk (teller)[4] | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 1 | BG | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 1 | BG | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | | | | | | | | |

Doknr. 3996 Tinglyst 13.03.2001 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 2 = nevner: 2

## 4. Supplerende tekst[1]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☑ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen anngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samboerboken nedlegges) |
|---|---|---|
| Skårer 30/1-2001 | Svein Olsen | |
| Skårer 30/1-01 | Trine Lise Vestby | |

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering** [8]

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 103 | 55 | | 1-2 | LØRENSKOG kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 19/2-01 | LØRENSKOG KOMMUNE UTBYGGINGSSJEFEN |

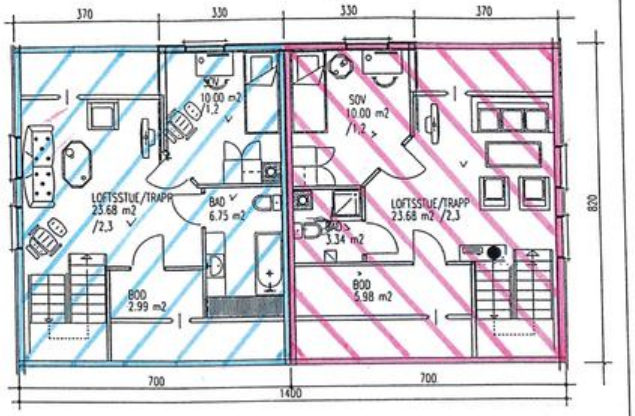
**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

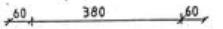


GNR 103 BNR 55 I LØRENSKOG
LYSASKROKEN 7A og 7B

PLAN
2.ETG.




TEGNFORKLARING




01/1050 1

0 1 FEB 2001

103/55

OKE

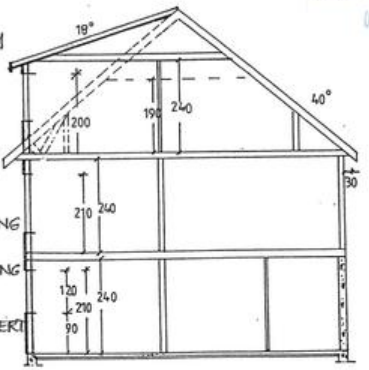
: SEKSJON 1

: SEKSJON 2

: HOVEDINNGANG SEK. 1

: HOVEDINNGANG SEK. 2

TOMT ER SEKSJONERT
SE KARTUTSNITT.




| TEGN. NR | DATO: | MÅL: | SIGN. | TYPE: |
|---|---|---|---|---|
| 02 | 30.07.96 | 1:100 | Dag R. | Tomannsbolig |

TEGN: Planer og snitt

KORRIGERT:

| | |
|---|---|
| GR.FLATE: | 2 x 55,9 m² |
| BA: | 2 x 92 m² |
| BRA-K: | 2 x 93 m² |
| BRA: | 2 x 135,8 m² |

Byggefirma:
MARTINSEN BYGG A/S
Postboks 35- 1745 skjeberg

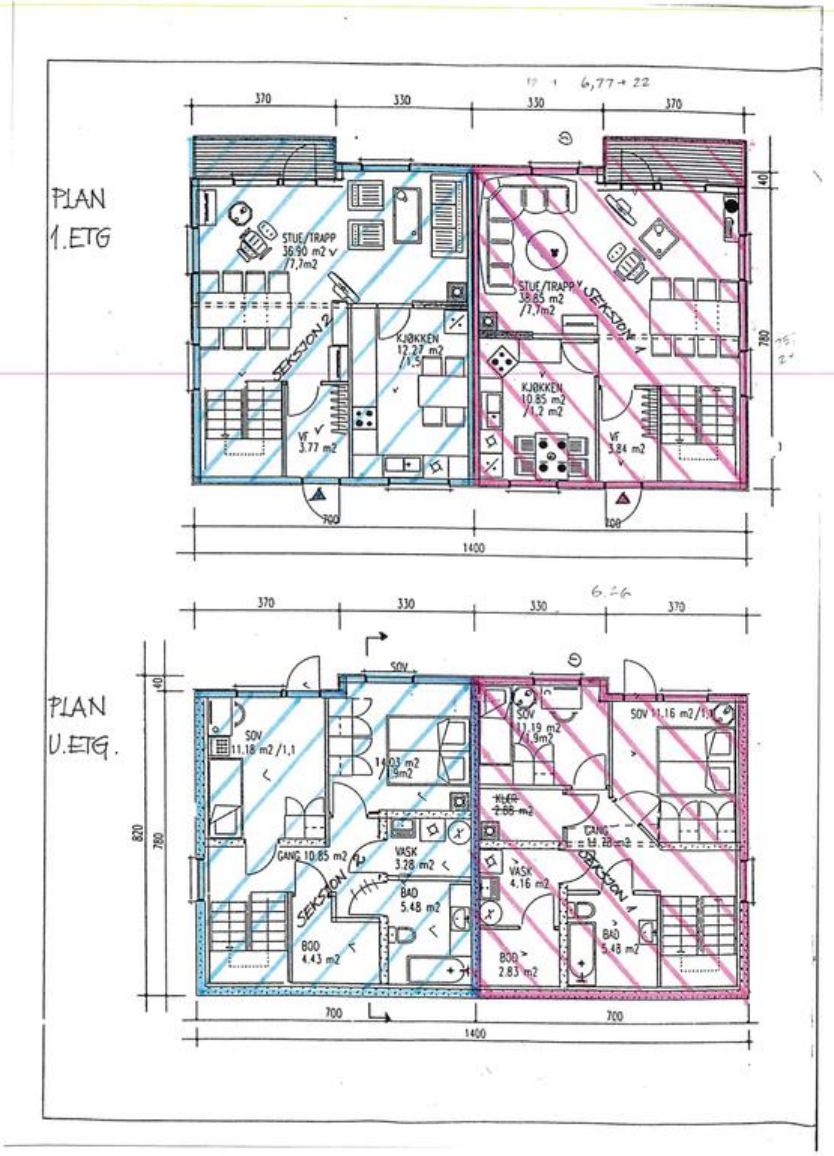
Byggherre: Svein Olsen og Trine Lise Vestby
Lysakroken 7
1473 skårer

G.NR.: 103 BR.NR.: 55

Arkitekt og byggetekn. konsulent
NORGESHUS
IDECON AS 7084 MELHUS
PROSJ. NR.: 096122

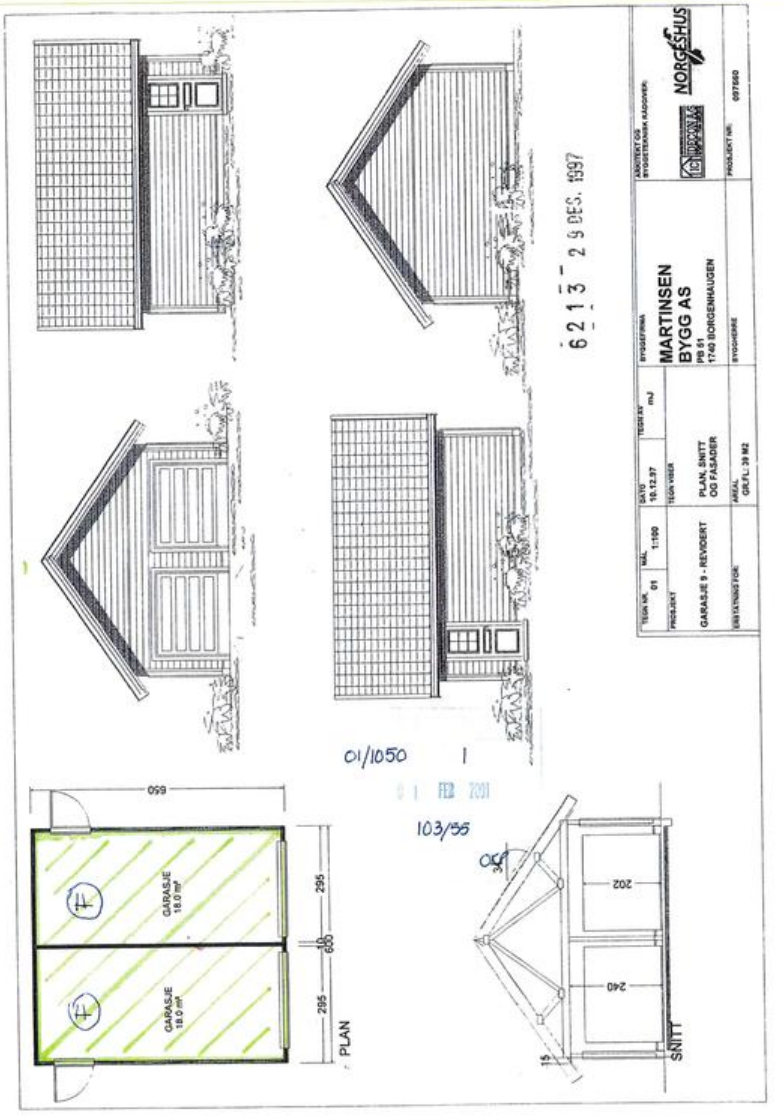
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/3996/8
Uthentet 2024-10-18 09:46






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/3996/8
Uthentet 2024-10-18 09:46





Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/3996/8
Uthentet 2024-10-18 09:46



# KARTUTSNITT

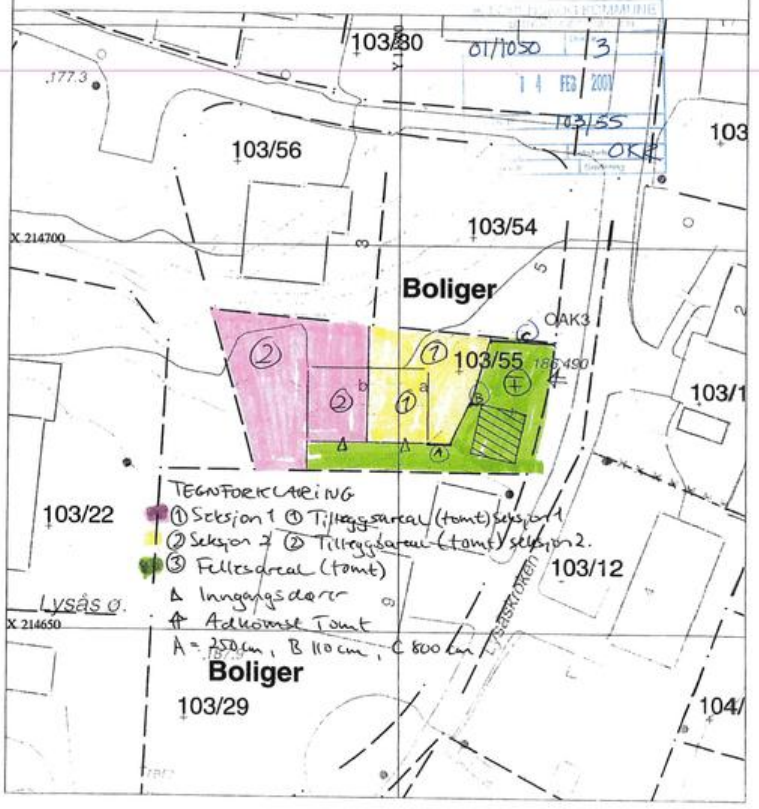
Eiendoms-seksjonering

**LØRENSKOG KOMMUNE**

Gnr/Bnr: **103/55** Målestokk: **1:500**

Adresse: **Lysåskroken 7a og 7b** Dato: 08/01/01

Utbyggingstjenesten



# Lysåskroken 7A

Nabolaget Lysås/Røykåsskogen - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Lørenskog friskole (1-10 kl.)** | 152 elever, 10 klasser | 7 min / 0.5 km |
| **Rasta skole (1-7 kl.)** | 579 elever, 25 klasser | 22 min / 1.6 km |
| **Solheim skole (1-7 kl.)** | 514 elever, 22 klasser | 26 min / 1.9 km |
| **Kjenn skole (8-10 kl.)** | 555 elever, 32 klasser | 6 min / 2.9 km |
| **Mailand videregående skole** | 900 elever | 6 min / 3 km |
| **Lørenskog videregående skole** | 850 elever, 39 klasser | 7 min / 5.2 km |

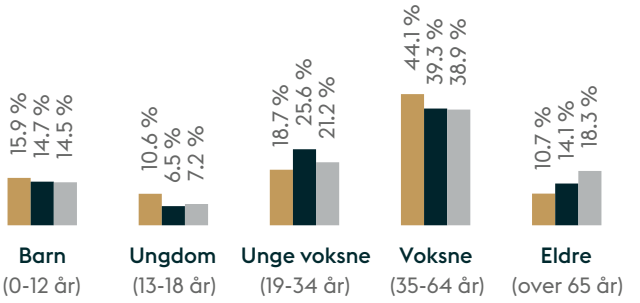
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Røykås nordre** | Linje 315 | 3 min / 0.2 km |
| **Ellingsrudåsen** | Linje 2 | 22 min / 1.5 km |
| **Lørenskog stasjon** | Linje L1 | 5 min / 2.8 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 20 min / 17.7 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 29 min |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Regnbuen bhg Lørenskog (0-5 år...** | 49 barn | 7 min / 0.5 km |
| **Eventyrskogen/Røykås Musikkbar...** | 33 barn | 12 min / 0.9 km |
| **Munkebekken idrettsbarnehage (...** | 153 barn | 15 min / 1.1 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 | 6 min |
| SATS Triaden | 6 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 2024

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Lørenskog

**Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem**

**90252930**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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



# Trygghetspakken

## Riktig forsikret fra start

**Huspakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

**Leilighetspakken**

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

**Hyttepakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**
**IPID (standardisert informasjonsdokument)**
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

**Lovgivning og verneting**
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

**Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

**Pris**
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

**Forsikringsforetak**
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

**Spørsmål om Trygghetspakken fra If**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

**Forsikringsmegler**
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

**Bruke Trygghetspakken**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

**Finansklagenemda**
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

**Klageinstans Söderberg**
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

**If Kundeombud**
Send klagen din her

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0206/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Lysåskroken 7A 1461 LØRENSKOG

**Betegnelse:** Gnr 103, bnr 55, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no