PROAKTIV

FORSETVEIEN 18

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 121, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 15.750.000,-

Omkostninger: 412.740,-

Totalpris: 16.162.740,-

Kommunale avgifter: 32.601,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978, rehabilitert og tilbygget full 2. etg. 2022.

Rom/soverom: 14/9

BRA: 428 m²

BRA-i: 399 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Garasje, ellers biloppstillingsplasser på på gårdsplassen. Elbil lader, ny 2026.

Tomt: 826.4 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: grønn B.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Fasade/ute
18 Gang
20 Stue/kjøkken
28 Baderom
34 Soverom
42 U.etg.
46 Plantegninger
50 Boligen i bilder
54 Kjerneinformasjon
60 Vedlegg
110 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

FORSETVEIEN 18

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en meget erfaren og profilert megler, med
bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er akkumulert den mestselgende megleren i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger.

Alltid med samme grundige tilnærming.

Velkommen til en enebolig utenom det vanlige. Dette er en påkostet og omfattende utvidet familievilla på 399 m² med gode kvaliteter - og handicaptilpasset med bl.a. heis mellom 1. etasje og 2. etasje.

Huset har også flere underliggende kvaliteter som balansert ventilasjon bergvarme (borehull) som sørger for økonomisk svært gunstig oppvarming og varmtvann.

Det er gulvvarme i to etasjer, samt flere varmepumper og energivennlige finesser.

Huset går over tre fulle plan, hvor underetasjen også har egen inngang. Totalt 9 soverom, 3 delikate bad, badstue, wc, vaskerom, flere stuer, lekkert kjøkken og rikelig med oppbevaringsplass. Ferdig innredet praktikantdel i u. etg.

Ute er det solrikt, romslig og frodig med fine uteplasser, vid utsikt og asfaltert innkjørsel med garasje.

Beliggende i et attraktivt villastrøk i rolige og barnevennlige omgivelser, sokner til populære Kurland barneskole.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet
Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm
Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til ey av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett

DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: *Lørenskog* / ***Område:*** *Strømmen*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Attraktivt beliggende i rolig og etablert villastrøk rett utenfor Strømmen sentrum med alle sine servicetilbud (eiendommen har postadresse Strømmen, men ligger i Lørenskog kommune, og sokner derfor til populære Kurland barneskole samt Hammer Ungdomsskole).

Her får du både nærhet til naturopplevelser langs Fjellhamardammen og i marka, samtidig som du har kort avstand til daglige servicefasiliteter, Ahus, skoler og barnehager. 7 min unna ligger Kurlandsparken, 6 min unna har du Sloraparken. Både bussforbindelser og togstasjon ligger i kort avstand fra huset.

Kort vei til innholdsrike Thon senter Strømmen med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. I Strømmen finner man også alt av servicetilbud, restauranter og butikker. I Lørenskog

OFFENTLIG TRANSPORT

Strømsbergveien Linje 100, 110, 310, 385	5 min 0.5 km
Strømmen stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

DAGLIGVARE

Meny Strømmen	10 min
Kiwi Strømmen	11 min

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	11 min
Boots apotek Strømmen	11 min

SPORT

Vassøyholtet gymsal Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Strømmen Stadion Ballspill, fotball	9 min 0.8 km
Fresh Fitness Strømmen	9 min
Just Padel Fjellhamar	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Strømmen Storsenter	10 min
Stalsberggata 14 - Lillestrøm Kommu...	11 min

ligger bl.a. Metro senter og nyoppussede Triaden. Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

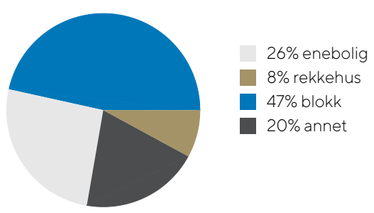
Godt utbygd offentlig kommunikasjon i nærområdet gangavstand til bussen i Strømsveien, samt kort vei både til Strømmen og Fjellhamar togstasjon med avganger hvert 15. minutt til Oslo (hver halvtime på sommeren). Toget bruker cirka 22 min inn til Oslo S.

Innen kort gangavstand fra boligen finnes det gode turopplevelser for hele familien, både sommer og vinter. Opparbeidet tursti langs Fjellhamarelva. Nyetablert tursti rundt Langvannet hvor du også finner badeplassene Langgrunna og Vangen. Fra Grønlia, øverst på Fjellhamar, har familien tilgang til Skjettenåsen, Osloutsikten og Bråteåsen m/ Sankthansfjellet. Lørenskog har utallige muligheter i blant annet Østmarka med utfartssteder fra Sørlihavna m/ utegym, Ekerud og Losby Gods. På Losby finnes også et av landets flotteste golfanlegg og besøksgård for de minste.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, Padel, golfbane på Losby samt svømmehall og tennisbane.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens

BOLIGMASSE



største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

Sokner til populære Kurland barneskole. Skolen ble oppført 1978 og har vært en viktig nærskole for barn på Kurland og nærliggende områder i Lørenskog. Skolebygget gjennomgikk en omfattende rehabilitering som ble ferdigstilt i 2021. Ifølge resultater fra Elevundersøkelse rapporterer elevene høy trivsel og god støtte fra lærerne på skolen. Trivselsscoren i 2025 var rundt 4,4 av 5, noe som tilsier et godt og inkluderende skolemiljø. Flere kommunale- og privateide barnehager i området. Nye Fjellhamar skole med flerbrukshall ligger en rask sykkeltur unna med Fjellsrud skole rett ved siden av. Videregående utdanning på Lørenskog vgs, Mailand og Strømmen med et bredt utvalg studieretninger. Merk at kommunen har veiledende inntaksområder.

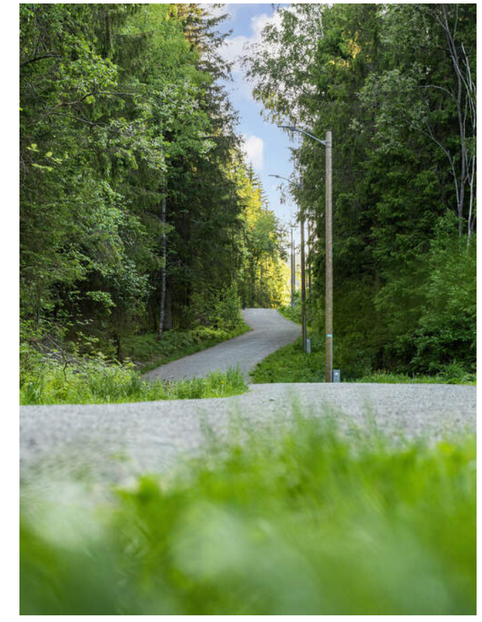
Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert villastrøk.

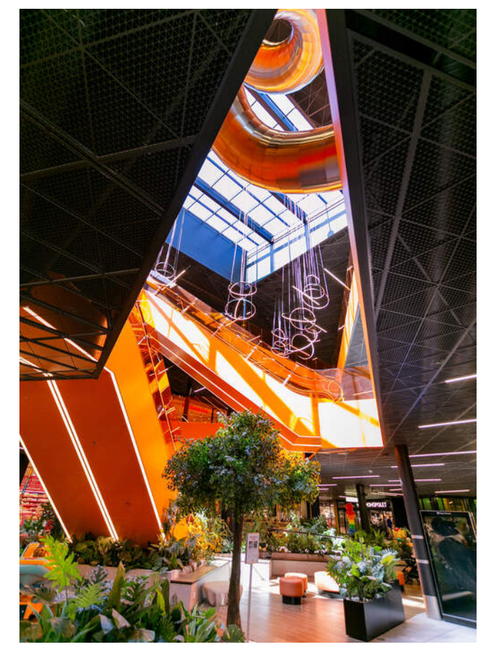
SKOLER

Kurland skole (1-7 kl.) 337 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	5 min 2.4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	6 min 2.6 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	6 min 3.2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	9 min 4.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 2.1 km

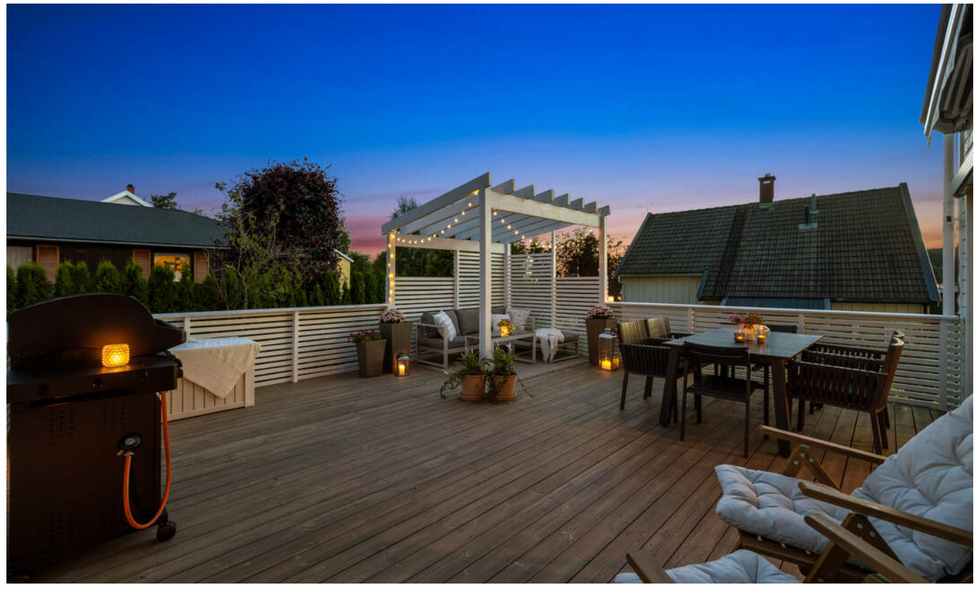
BARNEHAGER

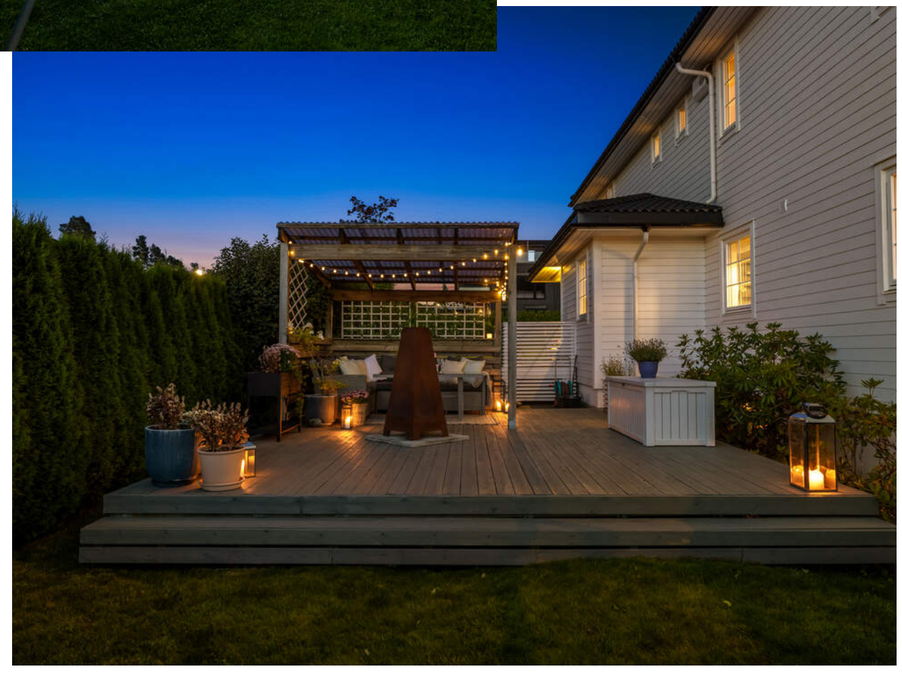
Bårliskogen barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 97 barn	9 min 0.8 km
Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km

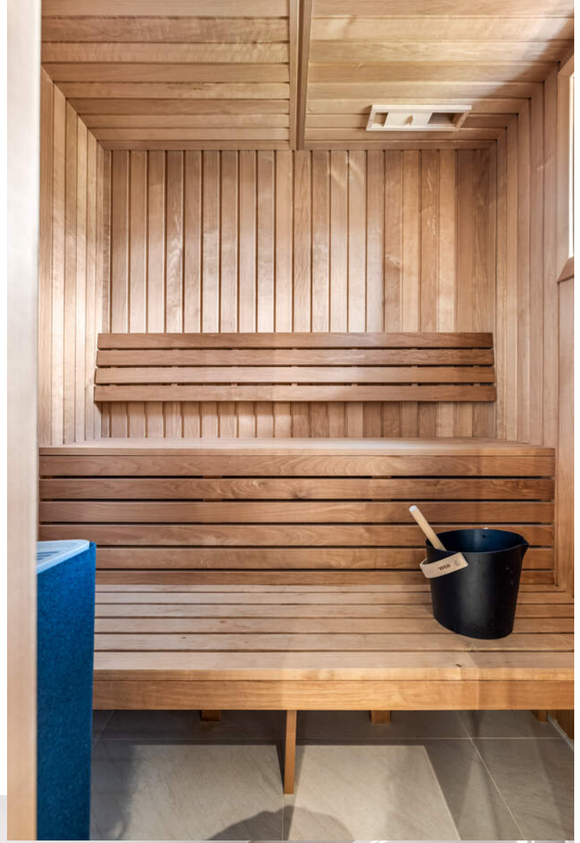




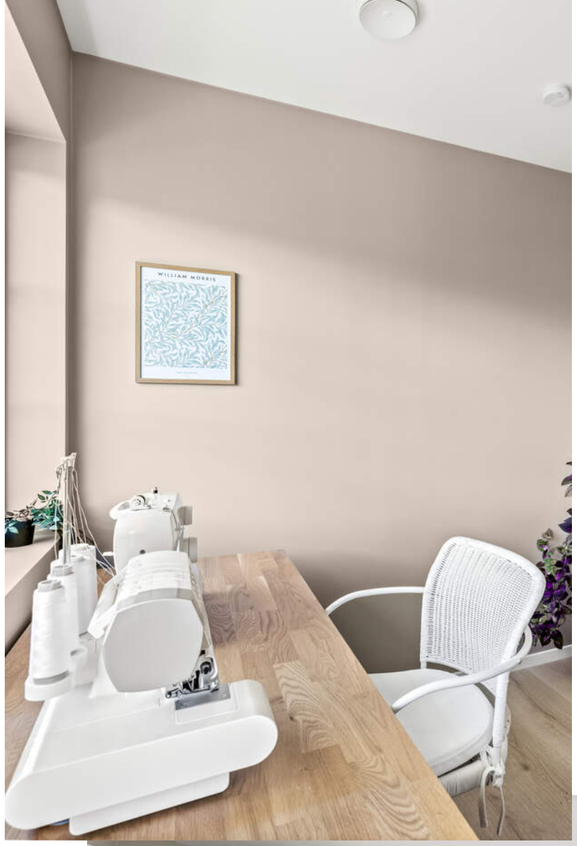
18







BARCELONA
CAPITAL


WILLIAM MORRIS

FLEURS

OSO

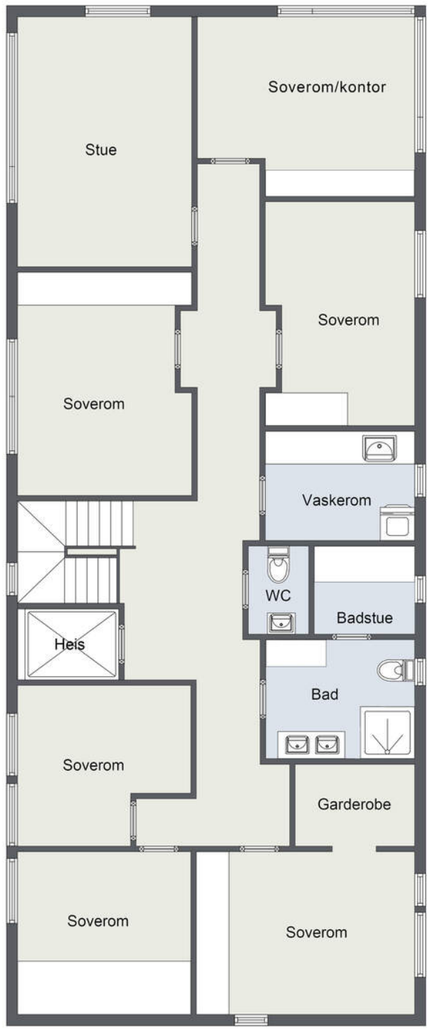
PLANTEGNINGER

Forsetveien 18
1. etasje

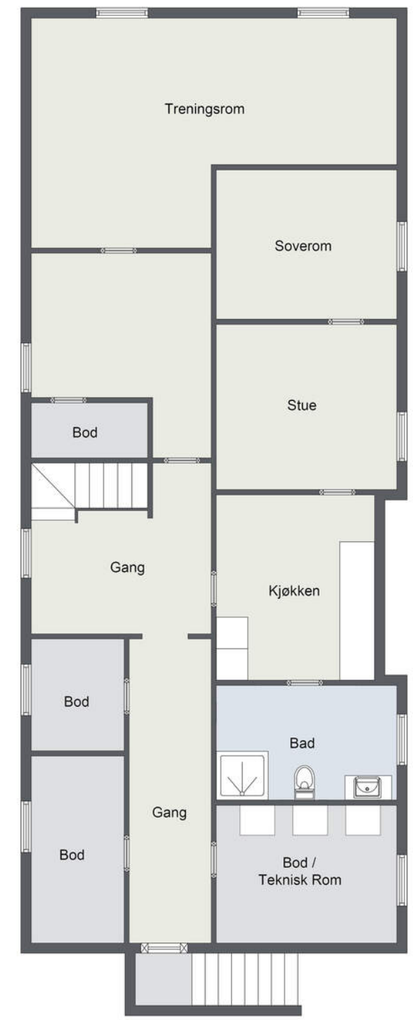
KNIPZET HUSFOTOGRAF

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Forsetveien 18
2. etasje



Forsetveien 18
U. etasje



PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Boligens 1. etg. og kjeller ble oppført 1978. Nåværende eier fikk 2022 tilbygget en helt ny 2. etg.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.

Boligen har fått følgende TG2:
- Vinduer: Vinduer har usikker fremtidig funksjon (dette gjelder da kun kjellervinduene. Vinduer i 1. og 2. etg. var nye 2022).
- Ytterdør/kjeller: Ytterdøren fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
- Utvendige trapper: Det mangler håndløper i trappeløpe til kjelleren. Det er sprekker og ujevn overgang mellom asfalt og trappen.Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. (gjelder kjeller, det er ingen høydeforskjeller over 15 mm i 1. eller 2. etg).
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist knirk i tregulvet.
- Trapp/kjeller: Det er liggende rekkverk. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger er målt til ca 16-21 cm. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpningen er målt til ca 16 cm. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Bad i 1. etasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Bad i kjeller: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Våtrommet mangler tilluftsventilering. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.
- Innvendige avløpsrør: Avløpsrør i kjeller er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannstank 1 - Varmtvannstanken som er tilkoblet kjøkken og bad i kjeller er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Andre VVS-installasjoner: Det er fall til sluket. Det er eldre belegg som er nær nådd betraktet levealder. Løst belegg rundt sluket. Plastsluk med belegg i klemring.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Forstøtningsmurer: Mer enn halvparten av forventet levetid på støttemur.
- Utvendig vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Tron Bentestuen (befaringsdato: Torsdag, 9. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2019. Utvidet bad i 1.etg ved å inkludere arealet fra gammelt toalettrom. Her ble hele badet pusset opp.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2022. Hele bygningskroppen i 1.etg og ny 2.etg er totalrenovert. Etterisolert. Ny kledning. Nye vinduer. Nytt tak. Ny pipe / piperør.

- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Saltutslag på mur/betongvegg ved ytterveggene i «teknisk rom» og «verktøybod».

- Er det utført arbeid med drenering?
Forrige eier besørget høytrykksspyling av dreneringsrør, i 2018.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2022. Omfattende arbeider i forbindelse med renovering / påbygging i 2022. Nytt sikringsskap.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2022. Omfattende arbeider i forbindelse med renovering / påbygging i 2022. Nytt rør-i-rør.

- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Forrige eier opplyste at det er en glassfibertank, og at den skal være tom.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
2022. Etablert vannbåren varme med egen energibrønn (bergvarme) og balansert ventilasjon i 1.etg og 2.etg i forbindelse omfattende renovering og påbygging i 2022.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Sprekk / skjevhet i grunnmur på separat garasje.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ny pipe og nytt piperør i forbindelse med omfattende renovering / påbygging i 2022.

Parkering
Garasje, ellers biloppstillingsplasser på på gårdsplassen.

Innhold
Boligen går over tre fulle plan. Underetasjen har i tillegg til vanlig innvendig trapp også egen inngang, og del av denne etasjen er komplett innredet som praktikantdel.

Underetasje: Gang/trapperom, stue, kjøkken, soverom, trimrom, teknisk rom, div. boder.
1. etasje: Entré, gang/trapperom, kjøkken m/spiseplass, spisestue, stue, 2 soverom (det ene soverommet var opprinnelig to soverom), bad/wc. Merk at det er montert heis mellom 1. etasje og 2. etasje.
2. etasje: Gang/trapperom, stue, 7 soverom - hovedsoverom har walk in closet (3 av soverommene benyttes hhv. som kontor , hobbyrom og lekerom/TV-stue), bad/wc, badstue, separat wc og separat vaskerom.

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 126 kvm
Total BRA: 126 kvm

1. etasje
BRA-i: 142 kvm
Total BRA: 142 kvm

2. etasje
BRA-i: 131 kvm
Total BRA: 131 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 87 kvm

Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Svært påkostet bolig som de siste år har vært gjenstand for omfattende utvidelse og betydelige oppgraderinger på teknisk utstyr og estetisk. Boligens 2. etg. ble tilbygget 2022 og holder gjennomgående høy standard. Selvsagt da også nytt tak fra 2022. I sammenheng med tilbygget ble også 1. etg. etterisolert, all utvendig panel byttet og det ble montert nye vinduer også i 1. etg. Det ble videre etablert bergvarme (borehull) som sørger for økonomisk svært gunstig oppvarming og varmtvann. Vannbåren gulvvarme i tilnærmet hele 1. og 2. etg. (Yttergang 1.etg og bad 1.etg har elektriske varmekabler. Minste soverom i 1.etg og hovedsoverom i 2.etg har ikke gulvvarme). Det er montert 4 stk. varmepumper som sørger for å holde ønsket temperatur året rundt (også for kjøling på varme sommerdager). Balansert ventilasjon i hele 1. og 2. etg. Alle vinduer på sør -og vestveggene i både 1. og 2. etg. har utvendige sceens (el. styrte). Boligen fremstår svært tiltalende med tidsriktige farge og materialvalg. Velholdt og med lite bruksslitasje. Her kan man flytte rett inn.

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Svært innbydende entré med store gulvfliser med underliggende varme, delikate farger og downlightsbelysning i taket. Entreen har god plass til garderobeløsninger med skap, knaggrekker og kommode. Begge etasjer er fullt tilrettelagt for rullestol/brukere med spesielle behov. Det er montert personheis mellom 1. etasje og 2. etasje.

Stuen er åpen, lys og enkel å møblere med flere soner. Planløsningen er sømløs med en naturlig flyt mellom stue og kjøkken, noe som både er sosialt og svært barnevennlig. Interiøret i allrommet preges moderne fargekombinasjoner og utstrakt bruk av downlights for en diskret og elegant belysning. De store vinduene fyller rommet med naturlig lys og det skyvedør ut til terrassen. Peisen sørger for god oppvarming og skaper en ekstra hyggelig atmosfære.

Kjøkkensonen ligger åpent mot deler av stuen, men likevel tilbaketrukket i egen sone. Kjøkkenet har rikelig med skap- og skuffekapasitet samt integrerte hvitevarer som induksjonstopp (ny 2026), komfyr, microbølgeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin (ny 2024). Innredningen har mørke underskap med profilerte fronter, samt hvite overskap med glatte fronter. Dobbel kum i benkeplaten, fliser på vegg og godt med arbeidslys.

Svært delikat baderom i 1. etasje med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Utvidet og pusset opp i 2019. Badet har veggskap, servant og speilskap. Videre er det vegghengt toalett med spyl/føn funksjon, regnfallsdusj i hjørnet og frittstående badekar. Både bad i 1. etasje og 2. etasje er oppgradert av fagkyndige og alle arbeider er dokumentert.

I denne etasjen ligger også to soverom - begge med moderne overflater og plass til seng, nattbord og garderobeskap. Det største soverommet var opprinnelig to soverom som i dag er slått sammen til ett stort.

2. etasje:
I 2. etasje ligger hele syv soverom, hvorav tre av rommene benyttes som hhv. som kontor, hobbyrom og TV-stue Det ene soverommet har også eget walk- in closet. Alle rommene kan enkelt møbleres med seng, nattbord og garderobeskap.

I 2. etasje finner man ett vaskerom, toalettrom og bad med tilhørende badstue.

Vaskerommet har malte flater og flislagt gulv med sokkelflis og vannbåren varme. Rommet har innredning og benkeplate, utslagskum nedfelt i underskap, sluk og selvsagt opplegg til vaskemaskinen.

Rålekkert bad oppe med tilhørende badstue med plassbygde benker (led-stripe i badstue ikke kan dimmes, selv om den er koblet til dimmer-bryter). Badet har store gulvfliser med varme, matchende veggfliser og malt himling med downlightsbelysning. Komplett utstyrt med vegghengt toalett, regnfallsdusj i hjørnet med innfellbare dører, og dobbel servant nedfelt i skuffeseksjon, noe som gir god flyt i morgenrushet. Det er også speilskap over servantene samt veggskap på andre siden av veggen.

Underetasje:
Full underetasje med egen inngang. Underetasjen består av flere boder og ett teknisk rom/bod, samt gang, bad, kjøkken, stue, soverom og et stort treningsrom.

Kjøkkenet i underetasjen har hvite, profilerte fronter, kum og frittstående hvitevarer.
Badet i underetasjen har flislagte overflater og malt panel i taket. Utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett og servant

med innredning og speil. Det er også opplegg for vaskemaskin på dette badet.

*Elbil -lader fra 2026
* Praktikantdel i u. etg.
* Bergvarme / vannbåren varme fra 2022 i mesteparten av 1. og 2. etg.
* Nytt sikringsskap 2022. Klargjort for mer strøm til ev. ny garasje.
* Terrasse er klargjort for ev. Jacuzzi med ekstra kraftig bæreevne samt strøm og egen sikring
* Nytt Rør i rør system 2022
* Utvendig Screens / solskjerming fra 2022 på alle vinduer mot sør og vest i både 1. og 2. etg.
* Varmepumpe / Aircondition som dekker hele 1. og 2. etg. (4 stk, 3 av disse er fra 2023)
* Innvendig heis
* Lyddempende avløpsrør (SiTech) fra 2. etg.
* Siemens Induksjonstopp fra 2026
* Siemens Integrert oppvaskmaskin fra 2024

Oppvarming
- Vannbåren gulvvarme i 1. og 2. etg med varmepumpe via borehull (grunnvarme, økonomisk svært gunstig varmekilde). Denne tar hele oppvarmingsbehove i disse etasjene - selv på de kaldeste vinterdagene.
- 4 stk. varmepumper (tre var nye 2023).
- Elektrisk oppvarming.
- Ildsted i stuen.
- Balansert ventilasjon fra 2022 i hele 1. og 2. etg.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse
Energimerke B grønn (som kvalifiserer til "grønt boliglån" med lavere rente f.eks hos DNB)

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
826 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger høyt i terrenget og har svært gode sol og utsiktsforhold. Pent opparbeidet hage med plen, prydbusker og hekk i tomtegrensen. Eiendommen har postadresse Strømmen, men ligger i Lørenskog kommune, sokner derfor til populære Kurland barneskole og Hammer ungdomsskole.

Eiendommen har to terrasser, en på hver side av huset, begge med svært god sol og utsiktsforhold. Hovedterrassen som har utgang fra stue er utstyrt med stor elektrisk markise. God plass til grillplass, solsenger og spisesone - et ypperlig sted å tilbringe varme sommerdager. Direkte tilgang til hagearealet som er pent opparbeidet med plen, busker og trær. Her er det god plass til lek og rekreasjon for de minste.

Huset har to utekraner, den ene med både varmt- og kaldt vann. Drenering ble spylt 2018.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
3.067.490,- for 2024

Formuesverdi sekundær
10.810.700,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
32.601,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest for påbygg og heis utstedt 22/12-2022. Brukstillatelse for opprinnelig bolig utstedt 15/11-78. Garasje godkjent 15/9-1982.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

3222/81/121:
01.09.1977 - Dokumentnr: 5721 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

01.09.1982 - Dokumentnr: 5686 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det

24.01.1977 - Dokumentnr: 435 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:81 Bnr:3
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 434127 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:81 Bnr:121

01.01.2024 - Dokumentnr: 153740 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:81 Bnr:121

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse ved reguleringsplanen datert 1975. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2026. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er etablert praktikantdel i u. etg med eget kjøkken, stue, soverom samt bad. U. etg. har egen inngang.

Vedlagt i prospektet følger Arkitekttegninger av planløsning slik de er registrert i kommunen, disse viser ytterligere et soverom, et kstra bad og soverom lagt i egen avdeling. Kan enkelt innredes slik om kjøper etter overtakelse bestemmer seg for dette.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Onsdag, 12. august 2026

PRISANTYDNING

15 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
393 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————–
394 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring

))
412 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————————

16 144 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
16 162 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Irene Risan Borgås
Jesper Risan Borgås

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 27 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 000,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
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.

Dato salgsoppgave
17.8.2026

VEDLEGG

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 81/121
Adresse: Forsetveien 18
Dato: 19.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
LØRENSKOG kommune
gnr. 81, bnr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 428 m² BRA-i: 399 m²

Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13438-1754 **Eiendomsverdi ref nr:** VS2330

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no
922 31 686

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og branncceller, og synlige 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.

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig enebolig oppført i 1978 med lettklingerblokker(Leca) og trekonstruksjon. Bygd på en ekstra etasje(2 Etasje) i 2022. Boligen er betydelig påkostet og det er en gjennomgående god standard på innredninger, overflater og utstyr.
Boligen fremstår med lite bruksslitasje i 1- og 2 Etasje. Kjeller er delvis pusset opp med flere overflater fra opprinnelig byggeår.

Boligen er betydlig pusset opp i 2022 med blant annet våtrom, el - og rør arbeider, utvendig fasade, vinduer, ytterdører, bergvarme med vannbåren gulvvarme, heis, m.m.

Gjennomgang av boligen har avdekket forhold som bemerkes.
- Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller og saltutslag i kjellergulv og i kjellervegger.
- Retningsavvik i kjeller.

Garasje oppført i 1982 med betong gulv og trekonstruksjoner. Det bemerkes slitasjer på garasjen og det må påreges påkostninger.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.
Opplysninger er gitt av eier.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak
Besiktiget fra bakkenivå.
Det er takrenner og nedløp av metall, utvendige beslag og vindskier i treverk.
Det er valmet tak med W-takstoler i tre, undertak av duk og kaldtloft.
Eier opplyser om at det er sprøytet ekstra med isolasjon på kaldloftet.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 3-lags glass. Datert 2022.
Et vindu(bad 1 Etasje) med 2- lags glass i trekarmer. Datert 2018.
Det er malte vinduer med 2-lags glass i kjeller. Datert 1978.
Malt glatt ytterdør med glass, sidefelt og kodelås.
Heve-/skyvedør med 3-lags glass i trekarmer. Datert 2014.
Kjellerens ytterdør er en teak hovedytterdør.

Terrasse med rampe v/inngangspari med tregulv, lys, spotter, stikkontakt og rekkverk. Størrelse m/rampe ca 15 m².
Rekkverket er målt til ca 91 cm og 88(rampe) cm.

Utgang fra stue til terrasse med tregulv, pergola, stikkontak og rekkverk. Størrelse m/rampe ca 42 m².
Rekkverket er målt til ca 94 cm.
Eier opplyser om at det er forsterkninger under deler av terrassen for å kunne etablere jacuzzi el.

Terrasse med tregulv og pergola. Størrelse ca 30 m².

Utvendig trapp i betong til kjeller.
Sluk i bunnen av trappen med antatt avrenning direkte i grunn.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat, tregulv, flis, betong og belegg.
Innvendige vegger har malte glatte flater og fliser. Himlingen har malte glatte flater og trepanel.
Det er trebjelkelag.
Påstøp i 2 Etasje.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Området boligen ligger i, er kartlagt med moderat til lav radonaktsomhet.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Sotluker i kjeller.
Eier opplyser at pipen er pusset opp i 2022. Ingen dokumentasjon er fremvist.

Det er lakkert tretrapp mellom 1- og 2 Etasje.
Innvendig trapp/kjeller er en malt tretrapp.
Trappen er overflatebehandlet i 2026.
Innvendige dører er malte glatte dører.

Personheis, 6 Personer/500 kg.
Vinduer på sør- og vestveggene i både 1.etg og 2.etg har utvendig screens.
Terrassemarkise.
2 stk utekraner? En av disse har både varmt og kaldt vann.
Elbil-lader.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2 Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Uavhengig kontroll, Fdv og bilder.
Vaskerom med innredning og benkeplate, utslagskum nedfelt i underskap, sluk og opplegg til vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Uavhengig kontroll, Fdv og bilder.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/integrert lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdører.

Våtrom › 1 Etasje › Bad

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Uavhengig kontroll, Fdv og bilder.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og badekar.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil m/lys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1 Etasje › Kjøkken m/spiseplass
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: induskjon topp, ovn, kjøl/frys, mico kaffemaskin og oppvaskmaskin.
Lekksajesikring.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og plate over komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 2 Etasje › Toalettrom
Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil m/integrert lys og veggmontert toalett.
Det er montert lekkasjesikring under toaletet.
Balansert ventilasjon.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › 2 Etasje › Badstue
Badstu med benker, dør m/glass og elektrisk styrt ovn.
Teknisk rom med Stk varmtvannsberedere, varmepumpe til vannbåren gulvvarme, sluk, stoppekran og stråleovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som plast (rør-i-rør), og rør-i-rør er besiktiget i rørskap og kobberrør. Stoppekran er plassert i teknisk rom.
Rørskap er plassert i bad/1 Etasje og gang 2 Etasje.

Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i kasse i kjøkken kjeller.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Det er balansert ventilasjon i 1- og 2 Etasje. Aggregat er plassert i vaskerom.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad(kjeller). Ventiler i vinduskarm og yttervegg.

Varmtvannsbereder med varmepumpe til det vannbårne varmeanlegget har en akkumulatortank som lager forvarmet vann til varmtvannsberederen basert på spillvarme fra anlegget er plassert i teknisk rom fra 2022, størrelse 281 l.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom fra 1998, størrelse 194 l. Koblet til kjøkken og bad i kjeller.
Vannbåren gulv varme i 1- og 2 Etasje med varmepumpe via borehull.
4 Stk varmepumper fra Panasonic som er tilkoblet 3 Stk ute enheter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Det er grunnmursbeskyttelse fra 1978. Stedvis synlig,

Grunnmuren er i lettklinkerblokker, og det er støpt plate som fundament.

Det er forstøtningsmur i betong/kjeller.
Mer beskrivelser under Utvendige trapper.

Bygningen ligger i skrånende og delvis flatt terreng med øvre og nedre plan.

Avløpsrørene er av ukjent type og fra 1978, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1978, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i glassfiber. Installasjonsår er ukjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er tegnet in et bad og stue i kjeller. Det brukes i dag som gang og trimrom.

Garasje

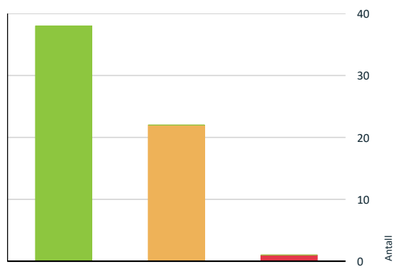
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

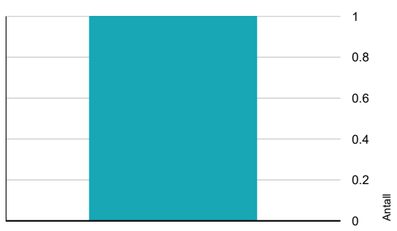
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdør/kjeller	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Trapp/kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Liggende rekkverk er en uheldig løsning. Det anbefales at rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.	
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger er målt til ca 16-21 cm.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpningen er målt til ca 16 cm.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).	
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.	

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
1978: Iflg Eier. 2022: Ferdigattest.

Anvendelse
Boligen er er bebodd av eiere.

Tilbygg / modernisering		
2022	Ombygging	Bygd på en ekstra etasje(2 Etasje).
2022	Modernisering	Oppussing av utvendig fasade, overflater innvendig, våtrom, m.m.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er takrenner og nedløp av metall, utvendige beslag og vindskier i treverk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er valmet tak med W-takstoler i tre, undertak av duk og kaldtloft.
Eier opplyser om at det er sprøytet ekstra med isolasjon på kaldloftet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 3-lags glass. Datert 2022.
Et vindu(bad 1 Etasje) med 2- lags glass i trekarmer. Datert 2018.
Alle vinduer på sør- og vestveggene i både 1.etg og 2.etg har utvendig screens, samt terrassemarkise.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass i kjeller. Datert 1978.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Malt glatt ytterdør med glass, sidefelt og kodelås. Datert 2019.
Heve-/skyvedør med 3-lags glass i trekarmer. Datert 2014.

TG 2 Ytterdør/kjeller

Beskrivelse
Kjellerens ytterdør er en teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Ytterdøren fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse med rampe v/inngangspari med tregulv, lys, spotter, stikkontakt og rekkverk. Størrelse m/rampe ca 15 m².
Rekkverket er målt til ca 91 cm og 88(rampe) cm.

Utgang fra stue til terrasse med tregulv, pergola, stikkontak og rekkverk.
Størrelse m/rampe ca 42 m².
Rekkverket er målt til ca 94 cm.
Eier opplyser om at det er forsterkninger under deler av terrassen for å kunne etablere jacuzzi el.

Terrasse med tregulv og pergola. Størrelse ca 30 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Liggende rekkverk er en uheldig løsning. Det anbefales at rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales at rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp i betong til kjeller.
Sluk i bunnen av trappen med antatt avrenning direkte i grunn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper i trappeløpet.
• Det er sprekker og ujevn overgang ,ellom asfalt og trappen.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Ingen strakstiltak er nødvendige.
• Det antar det kommer av press mot trappen.
Det anbefales utbedringstiltak for gjenopprette konstruksjonens funksjon.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med laminat, tregulv, flis, betong og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger har malte glatte flater og fliser. Himlingen har malte glatte flater og trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er trebjelkelag.
Påstøp i 2 Etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Ingen utbedringsbehov, men ved utskiftning av gulv bør undergulvet kontrolleres.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
2 Etasje:
Det er målt opp til 2 mm forskjell på 2 meter i gang.
Det er målt opp til 6 mm i rommets ytterkanter.
Det er målt opp til 2 mm forskjell på 2 meter i soverom.
Det er målt opp til 2 mm i rommets ytterkanter.
1 Etasje:
Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.
Det er målt opp til 3 mm i rommets ytterkanter.
Det er målt opp til 2 mm forskjell på 2 meter i gang.
Det er målt opp til 2 mm i rommets ytterkanter.
Kjeller:
Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i trapperom/gang.
Det er målt opp til 19 mm i rommets ytterkanter.
Det er målt opp til 10mm forskjell på 2 meter i kjøkken.
Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Området boligen ligger i, er kartlagt med moderat til lav radonaktsomhet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Sotluker i kjeller.
Eier opplyser at pipen er pusset opp i 2022. Ingen dokumentasjon er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv av tregulv, laminat og betong. Vegger med plater, panel, innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt i trimrom, målinger er mål opp til 18,7 vektprosent.

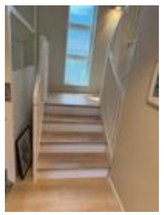
Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller og saltutslag i nedre del av kjellervegger i bod, teknisk rom. Det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

Det er utført fuktsjekk på vegger i stue, kjøkken og trapperom/gang uten unormale utslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist knirk i tregulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
• Knirk må påregnes i eldre tregulv.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.



TG 2 Trapp/kjeller

Beskrivelse

Innvendig trapp/kjeller er en malt tretrapp.
Trappen er overflatebehandlet i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er liggende rekkverk.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger er målt til ca 16-21 cm.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpningen er målt til ca 16 cm.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Liggende rekkverk er en uheldig løsning. Det anbefales at rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp mellom 1- og 2 Etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører.

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Personheis, 6 Personer/500 kg.
Vinduer på sør- og vestveggene i både 1.etg og 2.etg har utvendig screens.
Terrassemarkise.
2 stk utekraner? En av disse har både varmt og kaldt vann.
Elbil-lader.

VÅTROM

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Uavhengig kontroll, Fdv og bilder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte flater og himling med malt innvendig tak.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 32 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk m/mansjett i klemring og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom med innredning og benkeplate, utslagskum nedfelt i underskap, sluk og opplegg til vaskemaskin.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Uavhengig kontroll, Fdv og bilder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vinduet i dusjsonen er vurdert til TG1 grunnet flislagte utforinger og fabrikkmalt overflate. Det er en glassdør som beskytter vinduet.
Da treverk i våtsone er utsatt for fuktbelastning, kreves det jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å sikre varig fuktbestandighet og hindre fremtidig forringelse.

2 ETASJE > BAD

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 40 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 18 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk med mansjett i klemring. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/integrert lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdører.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Uavhengig kontroll, Fdv og bilder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er ca 5 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjente membran løsninger. Våtrommet har slukrenne mot vegg med ujent membran løsning.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

1 ETASJE > BAD

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og badekar.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i entre uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 7 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk med ukjent membranløsning, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 7 mm.
Vanntett sjikt er ukjent.
Sluk ligger under dusjkabinett og er kun enkelt inspisert med bilder tatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved dørråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil m/lys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Vurdering av avvik:
• TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det kan forekommer skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: induskjon topp, ovn, kjøl/frys, mico kaffemaskin og oppvaskmaskin.
Lekksajesikring.

Det foreligger ingen opplysninger vedr oppussing av kjøkken da dette er utført av tidligere eier. Hvis ny kurs til platetopp og det er flyttet på vann inntak er det krav om vannstoppersystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1 ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og plate over komfyr.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det anbefales og tette gjennomføringen i vegg der ventilasjonskananlen fra ventilator er ført ut.

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

TOALETTROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil m/integrert lys og veggmontert toalett.
Det er montert lekkasjesikring under toaletet.

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

2 ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Badstu med benker, dør m/glass og elektrisk styrt ovn.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført som plast (rør-i-rør), og rør-i-rør er besiktiget i rørskap og kobberrør. Stoppekran er plassert i teknisk rom. Rørskap er plassert i bad/1 Etasje og gang 2 Etasje.

Stoppekran

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i kasse i kjøkken kjeller.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon i 1- og 2 Etasje. Aggregat er plassert i vaskerom.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad(kjeller). Ventiler i vinduskarm og yttervegg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med varmepumpe til det vannbårne varmeanlegget har en akkumulatortank som lager forvarmet vann til varmtvannsberederen basert på spillvarme fra anlegget er plassert i teknisk rom fra 2022, størrelse 281 l.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom fra 1998, størrelse 194 l. Koblet til kjøkken og bad i kjeller.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulv varme i 1- og 2 Etasje med varmepumpe via borehull.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Teknisk rom med Stk varmtvannsberedere, varmepumpe til vannbåren gulvvarme, sluk, stoppekran og stråleovn.

Vurdering av avvik:

• Det er fall til sluket. Det er eldre belegg som er nær nådd betraktet levealder. Løst belegg rundt sluket. Plastsluk med belegg i klemring.

Konsekvens/tiltak

• Belegg og sluk fungerer med er eldre og må kontrolleres jevnlig. Påkostninger må påregnes om få år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2022/1978.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.
En ledning går i vegg over dør i bad/kjeller, ukjent hvor den fører til.

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Brannteknische forhold

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• Stue og soverom i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold (lys- og rømningsforhold jfr. plan- og bygningsloven).
Info:
Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet

Stue og soverom i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold (lys- og rømningsforhold jfr. plan- og bygningsloven).
Info:
Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

4 Stk varmepumper fra Panasonic som er tilkoblet 3 Stk ute enheter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1978. Stedvis synlig,
Eier opplyser at dreneringer er spylt i 2022.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

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.
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker, og det er støpt plate som fundament.
Utforede kjellervegger er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur i betong/kjeller.
Mer beskrivelser under Utvendige trapper.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på støttemur.

Konsekvens/tiltak

• TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Bygningen ligger i skrånende og delvis flatt terreng med øvre og nedre plan.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Boligen ligger i område med løsemasser som eks Kvikkleire kan finnes, iflg Kart fra NVE.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsrørene er av ukjent type og fra 1978, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1978, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse
Det er oljetank i glassfiber. Installasjonsår er ukjent.
Parafinløfter er plassert i bod i kjeller.

Miljødepartementet.
Info:
I kommuner med lokal forskrift, følger kravene direkte av denne. Tanken skal som hovedregel tømmes og graves opp.
I kommuner uten lokal forskrift følger kravene av den generelle plikten i forurensningsloven § 7 til å gjøre tiltak for å hindre forurensning. Selv om det for disse tankene ikke er et krav om at de tømmes og graves opp, anbefaler vi at dette gjøres fordi det normalt vil være det beste tiltaket for å forebygge utlekking og forurensning.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.
• Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.
• Det kreves enten sanering eller rensing for bruk til bioolje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Liggende rekkverk er en uheldig løsning. Det anbefales at rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger er målt til ca 16-21 cm.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpningen er målt til ca 16 cm.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales at rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• Stue og soverom i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold (lys- og rømningsforhold jfr. plan- og bygningsloven).
Info:
Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet
• Boligen ligger i område med løsemasser som eks Kvikkleire kan finnes, iflg Kart fra NVE.

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Biloppstilling/lagring.

Byggeår
1982

Kommentar
Iht Byggesøknad.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt dekke, valmet tak tekket med shingel, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning på en sokkel av lettklinkerblokker(Leca), vippeport og sidedør.

Det bemerkes eldre garasje. Det må påregnes påkostninger.

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

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

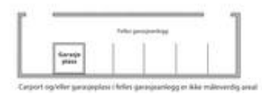
Hva er måleverdig areal?

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 felles garasjeanlegg 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	131			131	
1 Etasje	142			142	87
Kjeller	126			126	
SUM	**399**				**87**
SUM BRA	**399**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang/trapperom, soverom/kontor, soverom 2, soverom 3, vaskerom, toalettrom, bad, badstue, soverom 4, omkledningsrom, soverom 5, soverom/hobbyrom, soverom/tv stue		
1 Etasje	Entré, gang/trapperom, kjøkken m/spiseplass, spisestue, stue, stue 2, kott, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Gang/trapperom, gang 2, bod, trimrom, kjøkken, bad, stue, soverom, gang 3, bod 2, bod 3, teknisk rom		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde 2 Etasje ca 243 cm(gang).
Takhøyde 1 Etasje ca 235 cm(stue).
Takhøyde kjeller ca 242 cm(gang), ca 228cm(trapperom/gang).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er tegnet in et bad og stue i kjeller. Det brukes i dag som gang og trimrom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelser.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Jesper Borgas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	81	121		0	826.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Forsetveien 18

Hjemmelshaver
Borgås Irene Risan, Borgås Jesper Risan

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i garasje og på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen.
Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
2022:
Boligen er pusset opp med blant annet bygd på 2 Etasje med bad, vaskerom, toalettrom, heis, deler av 1 Etasje, vinduer/ytterdører/innerdører i 1- og 2 Etasje, terrasser, m.m.

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.07.2026	Egenerklæring er fremvist. Eier har flere opplysninger om boligen. Les egenerklæringsskjema og rapporten for med informasjon.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.12.2022	Ferdigattest - Påbygg, heis og bruksendring	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger. Fremvist FDV Dokumentasjon på boligmappa.no, m.m.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	08.05.2026	Montere ladestasjon (eksisterende tilførsel som var klargjort tidligere). Montere lampe over benk ved vindu på kjøkken. Bytte lamper på fremside garasje. Bytte defekt spot i mellom gangen 1.etg	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.11.2022	Ny installasjon i 2.etg(påbygg). Punkter iht. tilbud og tegning, m.m.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	14.07.2026	Bytte defekt stikk i kjeller gang Bokse kabel på teknisk rom Feste løs stikk i entre	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.06.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest		Energimerket :B	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN
Gnr 81 - Bnr 121
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Aure og Valskaar AS

Gjensidige

Egenerklæring

Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN **06 Jul 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Forsetveien 18	Forsetveien 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tidsperioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Borgås, Jesper Risan

Selger

Borgås, Irene Risan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utvidet bad i 1.etg ved å inkludere arealet fra gammelt toalettrom. Her ble hele badet pusset opp.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KM Bygg AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele bygningskroppen i 1.etg og ny 2.etg er totalrenovert. Etterisolert. Ny kledning. Nye vinduer. Nytt tak. Ny pipe / piperør.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

3-T Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Saltutslag på mur/betongvegg ved ytterveggene i «teknisk rom» og «verktøybod».

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2018

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier besørget høytrykksspyling av dreneringsrør, i 2018

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Omfattende arbeider i forbindelse med renovering / påbygging i 2022. Nytt sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rælingen El-installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Omfattende arbeider i forbindelse med renovering / påbygging i 2022. Nytt rør-i-rør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nittedal Rørleggerbedrift AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?

Forrige eier opplyste at det er en glassfibertank, og at den skal være tom.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablert vannbåren varme med egen energibrønn (bergvarme) og balansert ventilasjon i 1.etg og 2.etg i forbindelse omfattende renovering og påbygging i 2022.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

3-T Bygg AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk / skjevhet i grunnmur på separat garasje

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny pipe og nytt piperør i forbindelse med omfattende renovering / påbygging i 2022

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 81740114

Egenerklæringsskjema

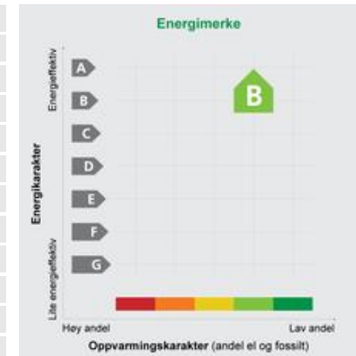
Name	Date	Name	Date
Irene Risan Borgås	**2026-07-06**	**Jesper Risan Borgås**	**2026-07-06**
Identification		Identification	
Irene Risan Borgås		Jesper Risan Borgås	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Forsetveien 18
Postnr	1467
Sted	STRØMMEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	121
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	150714206
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1461001
Dato	02.01.2023



Innmeldt av	FJELD STIAN

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

1

Lørenskog kommune

Din Arkitekt Ronny Alexander Sjølie
Postboks 95
2011 STRØMMEN

Ronny Alexander Sjølie

Unntatt offentlighet Offl. § 13 1. ledd, jf. fvl. § 13 1. ledd nr. 1

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Ole Kristian Mørch Andersen / 906 94 265	21/1693- 21		22.12.2022

Ferdigattest - Påbygg, heis og bruksendring

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Forsteveien 18	81/121//	150714206
Ansvarlig søker Din Arkitekt Ronny Alexander Sjølie Postboks 95 2011 STRØMMEN	**Tiltakshaver** Irene Risan og Jesper Borgås Forsetveien 18 1467 STRØMMEN	
Tiltakets art: Påbygg, heis og bruksendring	**Bygningstype:** Enebolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 30.11.2022. Søknaden ble supplert og komplett 21.12.2022. Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Ole Kristian Mørch Andersen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan versjon 4

Kopi til:
Irene Risan og Jesper Borgås Forsetveien 18 1467 STRØMMEN

Intern kopi til:

Vedlegg

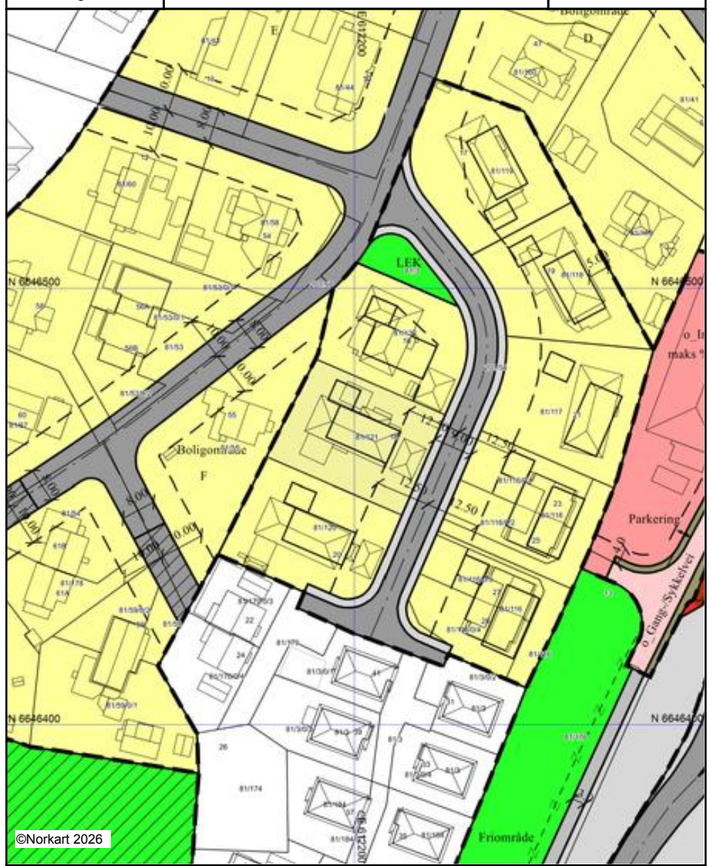
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/121
Adresse: Forsetveien 18
Utskriftsdato: 19.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan PBL 2008

- Institusjon
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

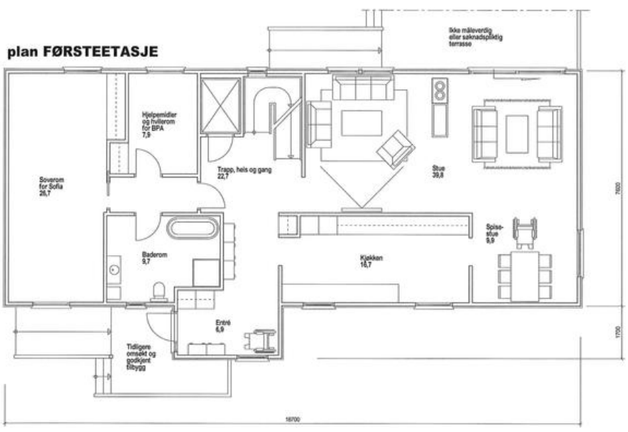
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

81/121 - pbl § 20-3: PÅBYGG FOR BOLIG + bruksendring av rom i kjeller
løfteplattform (heis)
høyder, størrelser og avstander er i henhold til gjeldende regelverk - mua og biloppstilling berøres ikke

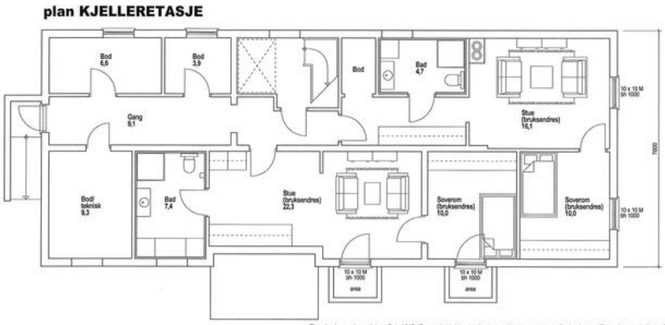
RISAN BORGÅS

E - 1

plan FØRSTEETASJE



plan KJELLERETASJE



Tips: baderomsinnredning: Oslo VVS (Furuset), kjøkken og baderom: Neptune, parkett: Parkethuset (Østre Aker vei), fliser: Fagfiis (Kiefta), peis: Varmefag (Alnabru)

UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.
På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingstegninger, signert ansvarlig søker.
Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli sakt omfordigattest av ansvarlig søker.
Denne tegning er et åndverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

AREALER

Tomtestørrelse: 826,4 m2
Tillatt utnyttelsesgrad: 25 % BYA
Tillatt maksimalt areal: 206,6 m2
BYA eksisterende bolig: 151,3 m2
BYA eksisterende garasje: 35,0 m2
BYA nytt: ikke noe
BYA tilsammen: 186,3 m2
Vår utnyttelse: 22,6 % BYA

BRA eksisterende: 270,2 m2
BRA nytt: 131,8 m2
BRA tilsammen: 402,0 m2

TEK17

Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.
Bygningskodegruppe: 111

Antall boenheter i eksisterende bygningsmasse: 1
Antall boenheter etter fullført tiltak: 1

Byggeprodukter benyttet i tråd med denne tegning må tilfredsstille kravene i plan- og bygningslovens § 29-7.
Alle tegnede trapper har opptrinnshøyde ca 175 mm, og inntrinnsdybde 250 mm.
Trapper utføres med skliskikker overflate. Rekkverkshøyde 1000 mm.
Ingen åpninger i rekkverk større enn 100 mm.
U-verdi maks 0,8 for nye vinduer i snitt.
Innerdører er IM-dører.
Bjelkelag og stenderverk for yttervegg utføres med Masonite byggsystem eller tilsvarende produkt.
Forskriftenes kap 14 oppfylles ved at yttervegg får 148 + 68 mm Glava profl34-isolasjon med diffusjonssperre i mellomskikt, tak 300.

§ 8-6 trinnfri gangadkomst til byggverk: ok
Ett bad er tilrettelagt for rullestolbruk.

TEGNINGSTITTEL
Plantegninger
DOMICILDATO
02.02.2021
SISTE KORREKSJONSDATO
02.02.2021
MÅLESTOKK
1:100
OPPDRAGSNR
2021-006
TILTAKSHAVER
Irene og Jesper Risan Borgås
TILTAKSADRESSE
Forsetveien 18
KONTROLLSIGNATUR

DIN ARKITEKT

Din arkitekt - 2021

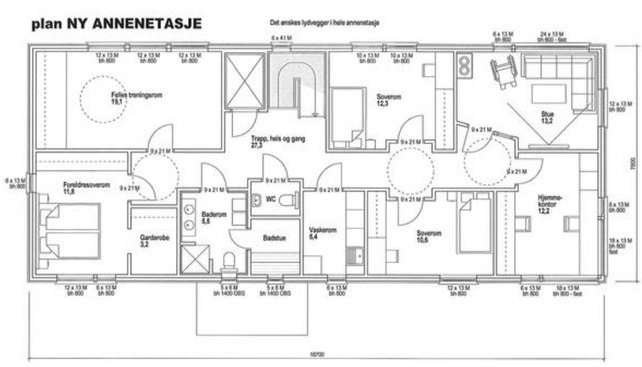
Postadresse: Postboks 95, 2011 Strømmen Besøksadresse: Strømsveien 61, 2010 Strømmen Telefon: 45 00 11 99 E-postadresse: sjolie@din-arkitekt.no Hjemmeside: www.din-arkitekt.no

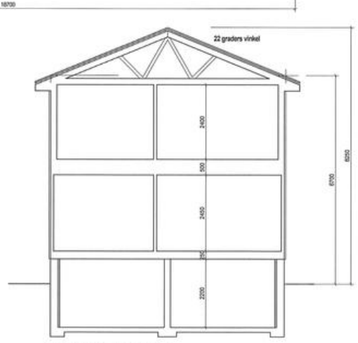
81/121 - pbl § 20-3: PÅBYGG FOR BOLIG + bruksendring av rom i kjeller
løfteplattform (heis)
høyder, størrelser og avstander er i henhold til gjeldende regelverk - mua og biloppstilling berøres ikke

RISAN BORGÅS

E - 2

plan NY ANNENETASJE





VERTIKALSNITT

Tips: baderomsinnredning: Oslo VVS (Furuset), kjøkken og baderom: Neptune, parkett: Parkethuset (Østre Aker vei), fliser: Fagfiis (Kiefta), peis: Varmefag (Alnabru)

UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.
På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingstegninger, signert ansvarlig søker.
Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli sakt omfordigattest av ansvarlig søker.
Denne tegning er et åndverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

AREALER

Tomtestørrelse: 826,4 m2
Tillatt utnyttelsesgrad: 25 % BYA
Tillatt maksimalt areal: 206,6 m2
BYA eksisterende bolig: 151,3 m2
BYA eksisterende garasje: 35,0 m2
BYA nytt: ikke noe
BYA tilsammen: 186,3 m2
Vår utnyttelse: 22,6 % BYA

BRA eksisterende: 270,2 m2
BRA nytt: 131,8 m2
BRA tilsammen: 402,0 m2

TEK17

Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.
Bygningskodegruppe: 111

Antall boenheter i eksisterende bygningsmasse: 1
Antall boenheter etter fullført tiltak: 1

Byggeprodukter benyttet i tråd med denne tegning må tilfredsstille kravene i plan- og bygningslovens § 29-7.
Alle tegnede trapper har opptrinnshøyde ca 175 mm, og inntrinnsdybde 250 mm.
Trapper utføres med skliskikker overflate. Rekkverkshøyde 1000 mm.
Ingen åpninger i rekkverk større enn 100 mm.
U-verdi maks 0,8 for nye vinduer i snitt.
Innerdører er IM-dører.
Bjelkelag og stenderverk for yttervegg utføres med Masonite byggsystem eller tilsvarende produkt.
Forskriftenes kap 14 oppfylles ved at yttervegg får 148 + 68 mm Glava profl34-isolasjon med diffusjonssperre i mellomskikt, tak 300.

§ 8-6 trinnfri gangadkomst til byggverk: ok
Ett bad er tilrettelagt for rullestolbruk.

TEGNINGSTITTEL
Plan og snitt
DOMICILDATO
02.02.2021
SISTE KORREKSJONSDATO
02.02.2021
MÅLESTOKK
1:100
OPPDRAGSNR
2021-006
TILTAKSHAVER
Irene og Jesper Risan Borgås
TILTAKSADRESSE
Forsetveien 18
KONTROLLSIGNATUR

DIN ARKITEKT

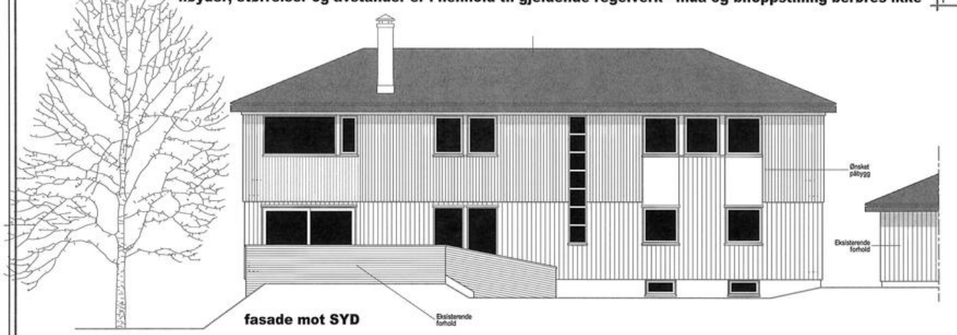
Din arkitekt - 2021

Postadresse: Postboks 95, 2011 Strømmen Besøksadresse: Strømsveien 61, 2010 Strømmen Telefon: 45 00 11 99 E-postadresse: sjolie@din-arkitekt.no Hjemmeside: www.din-arkitekt.no

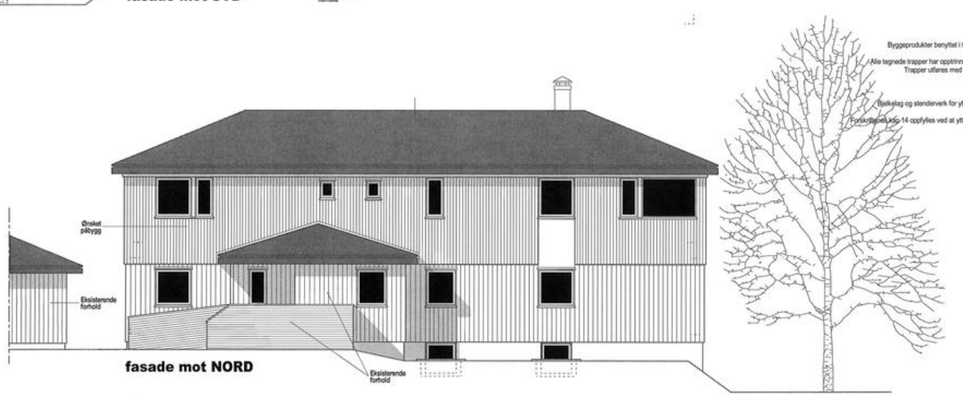
81/121 - pbl § 20-3: PÅBYGG FOR BOLIG + bruksendring av rom i kjeller
løfteplattform (heis)
høyder, størrelser og avstander er i henhold til gjeldende regelverk - mua og biloppstilling berøres ikke

RISAN BORGÅS

E - 3



fasade mot SYD



fasade mot NORD

UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.
På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingstegninger, signert ansvarlig søker.
Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli sakt omfordigattest av ansvarlig søker.
Denne tegning er et ändverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

AREALER

Tomtestørrelse: 826,4 m2
Tillatt utnyttelsesgrad: 25 % BYA
Tillatt maksimalt areal: 206,6 m2
BYA eksisterende bolig: 151,3 m2
BYA eksisterende garasje: 35,0 m2
BYA nytt: ikke noe
BYA tilsammen: 186,3 m2
Vår utnyttelse: 22,6 % BYA

BRA eksisterende: 270,2 m2
BRA nytt: 131,8 m2
BRA tilsammen: 402,0 m2

TEK17

Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.
Bygningskodegruppe: 111

Antall boenheter i eksisterende bygningsmasse: 1
Antall boenheter etter fulført tiltak: 1

Byggeprodukter benyttet i tråd med denne tegning må tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven§ §29-7.
Alle tegnede trapper har opptrinnshøyde ca 175 mm, og inntrinnsdybde 250 mm.
Trapper utføres med skliskikker overflate. Rekkverkshøyde 1000 mm.
Ingen åpninger i rekkverk større enn 100 mm.
U-verdi maks 0,8 for nye vinduer i snitt.
Innerdører er IM-dører.
Bjelkelag og stenderverk for yttervegg utføres med Masonite byggsystem eller tilsvarende produkt.
Forskriftenes kap 14 oppfylles ved at yttervegg får 148 + 68 mm Glava proff34-isolasjon med diffusjonsæpene i mellomskikt, tak 300.

§ 8-6 tinnfri gangadkomst til byggverk: ok
Ett bad er tilrettelagt for rullestolbruk.

TEGNINGSTITTEL
Fasader
SIGNERT DATO
02.02.2021
SISTE KORREKSJONSDATO
02.02.2021
MÅLESTOKK
1:100
OPPDRAGSNR
2021-006
TILTAKSHAVER
Irene og Jesper Risan Borgås
TILTAKSADRESSE
Forsetveien 18
KONTROLLSIGNATUR

Tips: baderomsinnredning: Oslo VVS (Furuset), kjøkken og baderom: Neptune, parkett: Parkatthuset (Østre Aker vei), fliser: Fagflis (Klæfta), peis: Varmefag (Alnabru)

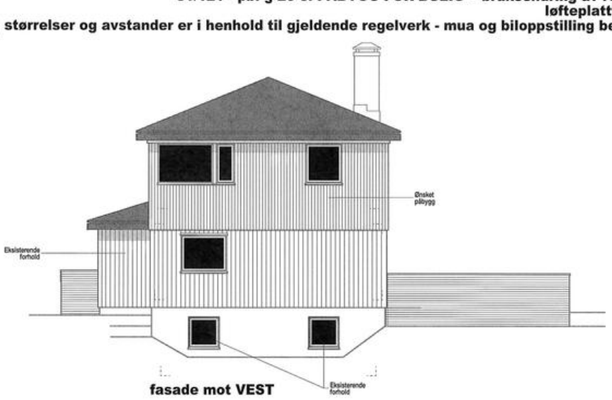
DIN ARKITEKT

Postadresse: Postboks 95, 2011 Strømmen Besøksadresse: Strømsveien 61, 2010 Strømmen Telefon: 45 00 11 99 E-postadresse: sjolie@din-arkitekt.no Hjemmeside: www.din-arkitekt.no

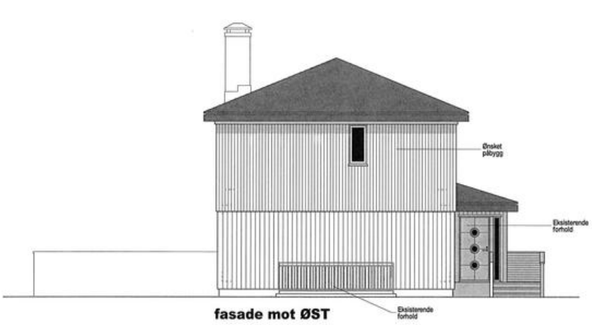
81/121 - pbl § 20-3: PÅBYGG FOR BOLIG + bruksendring av rom i kjeller
løfteplattform (heis)
høyder, størrelser og avstander er i henhold til gjeldende regelverk - mua og biloppstilling berøres ikke

RISAN BORGÅS

E - 4



fasade mot VEST



fasade mot ØST

UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.
På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingstegninger, signert ansvarlig søker.
Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli sakt omfordigattest av ansvarlig søker.
Denne tegning er et ändverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

AREALER

Tomtestørrelse: 826,4 m2
Tillatt utnyttelsesgrad: 25 % BYA
Tillatt maksimalt areal: 206,6 m2
BYA eksisterende bolig: 151,3 m2
BYA eksisterende garasje: 35,0 m2
BYA nytt: ikke noe
BYA tilsammen: 186,3 m2
Vår utnyttelse: 22,6 % BYA

BRA eksisterende: 270,2 m2
BRA nytt: 131,8 m2
BRA tilsammen: 402,0 m2

TEK17

Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.
Bygningskodegruppe: 111

Antall boenheter i eksisterende bygningsmasse: 1
Antall boenheter etter fulført tiltak: 1

Byggeprodukter benyttet i tråd med denne tegning må tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven§ §29-7.
Alle tegnede trapper har opptrinnshøyde ca 175 mm, og inntrinnsdybde 250 mm.
Trapper utføres med skliskikker overflate. Rekkverkshøyde 1000 mm.
Ingen åpninger i rekkverk større enn 100 mm.
U-verdi maks 0,8 for nye vinduer i snitt.
Innerdører er IM-dører.
Bjelkelag og stenderverk for yttervegg utføres med Masonite byggsystem eller tilsvarende produkt.
Forskriftenes kap 14 oppfylles ved at yttervegg får 148 + 68 mm Glava proff34-isolasjon med diffusjonsæpene i mellomskikt, tak 300.

§ 8-6 tinnfri gangadkomst til byggverk: ok
Ett bad er tilrettelagt for rullestolbruk.

TEGNINGSTITTEL
Fasader
SIGNERT DATO
02.02.2021
SISTE KORREKSJONSDATO
02.02.2021
MÅLESTOKK
1:100
OPPDRAGSNR
2021-006
TILTAKSHAVER
Irene og Jesper Risan Borgås
TILTAKSADRESSE
Forsetveien 18
KONTROLLSIGNATUR

Tips: baderomsinnredning: Oslo VVS (Furuset), kjøkken og baderom: Neptune, parkett: Parkatthuset (Østre Aker vei), fliser: Fagflis (Klæfta), peis: Varmefag (Alnabru)

DIN ARKITEKT

Postadresse: Postboks 95, 2011 Strømmen Besøksadresse: Strømsveien 61, 2010 Strømmen Telefon: 45 00 11 99 E-postadresse: sjolie@din-arkitekt.no Hjemmeside: www.din-arkitekt.no

Vedlegg

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Forsetveien 18, 1467 STRØMMEN. Gnr. 81, bnr. 121, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1510260218
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Petter André Aure
Eiendomsmegler MNEF
450 07 097
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no