PROAKTIV

Innholdsrik eiendom på over 1,3 mål tomt med fantastisk utsikt

Gjennomgående høy standard,
380 kvm BRA. 70 kvm terrasse.



BEKKEVEIEN 6



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

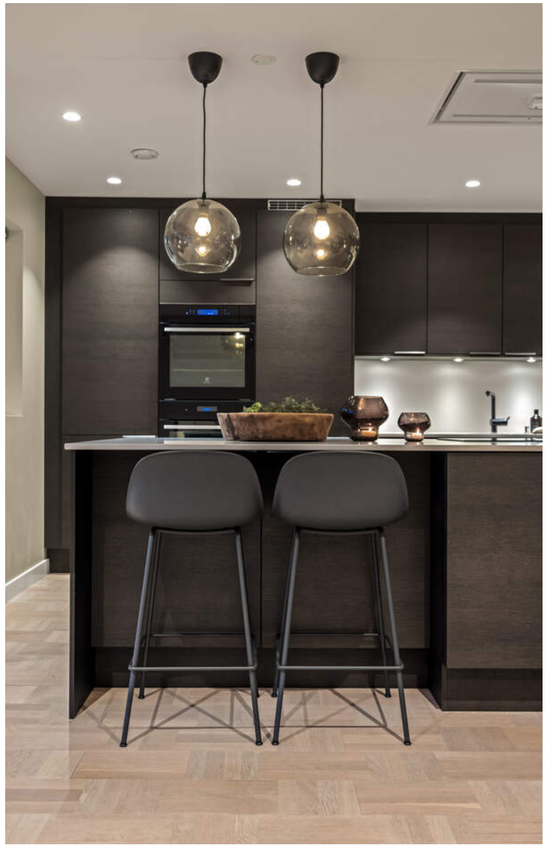
ØSTFOLD

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

BO GODT PÅ FJELLHAMAR

Eneboligen i Bekkeveien 6 ligger i et veletablert nabolag på Fjellhamar, Eiendommen har svært gode solforhold og vid utsikt. Stor eiertomt på hele 1329 kvm.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Bekkeveien 6, 1464 FJELLHAMAR

Gnr./Bnr.: Gnr. 107, bnr. 1648, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 14.900.000,-

Omkostninger: 391.490,-

Totalpris: 15.291.490,-

Kommunale avgifter: 50.215,- for 2025

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972, tilbygget 2008/09.

Soverom: 4

BRA: 380 m²

BRA-i: 308 m²

Garasje/Parkering: Dobbelgarasje med stor lagringshems.

. Ellers godt med biloppstillingsplasser på tomten.
To stk. elbil-ladere er montert.

Tomt: 1329.6 m² eiet tomt.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Fasade/ute
21 Hall
22 Stue/kjøkken
30 Soverom
34 Baderom
40 Stuer
44 Boligen i bilder
48 Kjerneinformasjon
54 Vedlegg
100 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/ kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste
anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplevede Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinke til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

"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

BEKKEVEIEN 6

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.

Boligdrømmen på Fjellhamar for de som ønsker godt med boltreplass både ute og inne, samt livskvalitet i barnevennlige og sentrale omgivelser.

Velkommen til en særdeles innholdsrik familiebolig i Bekkeveien på totalt 380 kvm inkludert romslig dobbelgarasje med hems og egen inngang.

Stor, steinbelagt gårdsplass. Eiendommen kan også skilte med fantastiske uteplasser, lune uteplasser i sola, jacuzzi og velstelt tomt på over 1,3 mål. Sol og glimrende utsikt - her bor man godt !

Huset er totaloppusset og tilbygd de senere år, og fremstår som et eksklusivt og innholdsrikt hjem med gjennomgående høy standard.

Her får man stuer i alle tre etasjer, fire soverom - to med walk-in closet, hall med på ca. 24m², toppmoderne kvalitetskjøkken og to delikate bad - begge med badekar.

Velkommen til visning !

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«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:*** *Fjellhamar*

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

Eneboligen i Bekkeveien 6 ligger i et veletablert og etterspurt nabolag på Fjellhamar, like ved Strømmen-grensa. Eiendommen har svært gode solforhold gjennom hele dagen og til sent på kvelden samt fin utsikt over nærområdet mot skogskledde åser. Kun 15 minutters gange unna ligger Fjellhamar togstasjon som tar deg inn til Oslo S på 22 minutter i morgenrushet. For familier med barn har du trygg gangavstand til skoler i alle trinn, flere barnehager og de fleste andre tingene man er innom i løpet av en hektisk uke.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

Strømmen stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Strømmen stasjon Linje 375, 381, 385	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 18.3 km
Oslo Gardermoen	32 min

DAGLIGVARE

Meny Strømmen	14 min
Kiwi Fjellhamar	14 min

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	16 min
Apotek 1 Fjellhamar	14 min

SPORT

Gartnerløkka - balløkke Ballspill	4 min 0.4 km
Fjellhamar stadion - Kunstgress 11er Fotball	15 min 1.3 km
Fresh Fitness Strømmen	16 min
Just Padel Fjellhamar	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog kommune Grønlia barne...	4 min
Strømmen Storsenter P-hus Stasjons...	13 min





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 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

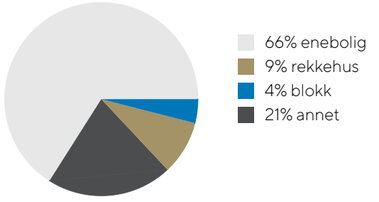
Boligen har kort avstand til skoler i alle trinn, og flere kommunale- og privateide barnehager. Kort vei for de minste til nye Fjellhamar barneskole, Luhr barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Boligen ligger i det veiledende inntaksområdet for Fjellhamar skole. Snarvei til skolen via undergangen ved Fjellhamar Stadion.

Videregående utdanning på Lørenskog vgs og Mailand med et bredt utvalg studieretninger. Nye Fjellhamar barneskole sto ferdig i 2023. Skolen har en stor skolegård på ca. 23.000 kvm med blant annet områder til ballspill, klatrestativer, hinderløype og akebakke. I tilknytning til barneskolen, er det bygget et stort idrettsbygg med dobbel flerbrukshall og flott svømmehall. Mellom skolen og idrettsbygget er det også etablert et hyggelig torg som er en god møteplass for alle.

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.

Daglige innkjøp gjøres enkelt på Coop Mega, Kiwi eller Rema 1000. Alle i kort avstand fra boligen. På Fjellhamar Torg, rett ved Fjellhamar togstasjon, finner du blant annet frisør, apotek

BOLIGMASSE





og Coop Mega. Togstasjonen ligger i gangavstand og ha avganger hvert 15. min mot Oslo/Lillestrøm.

Midt i sentrum av Lørenskog ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Bebyggelse
Området består av villabebyggelse.

Adkomst
Innkjørsel direkte fra Bekkeveien. Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

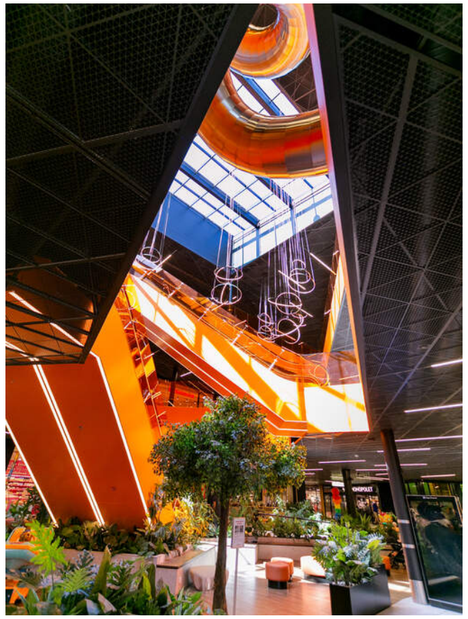
SKOLER

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	18 min 1.6 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	7 min 3.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	23 min 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.5 km

BARNEHAGER

Grønlia barnehage (0-6 år) 129 barn	4 min 0.4 km
Jennah barnehage	9 min
Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	14 min 1.1 km

























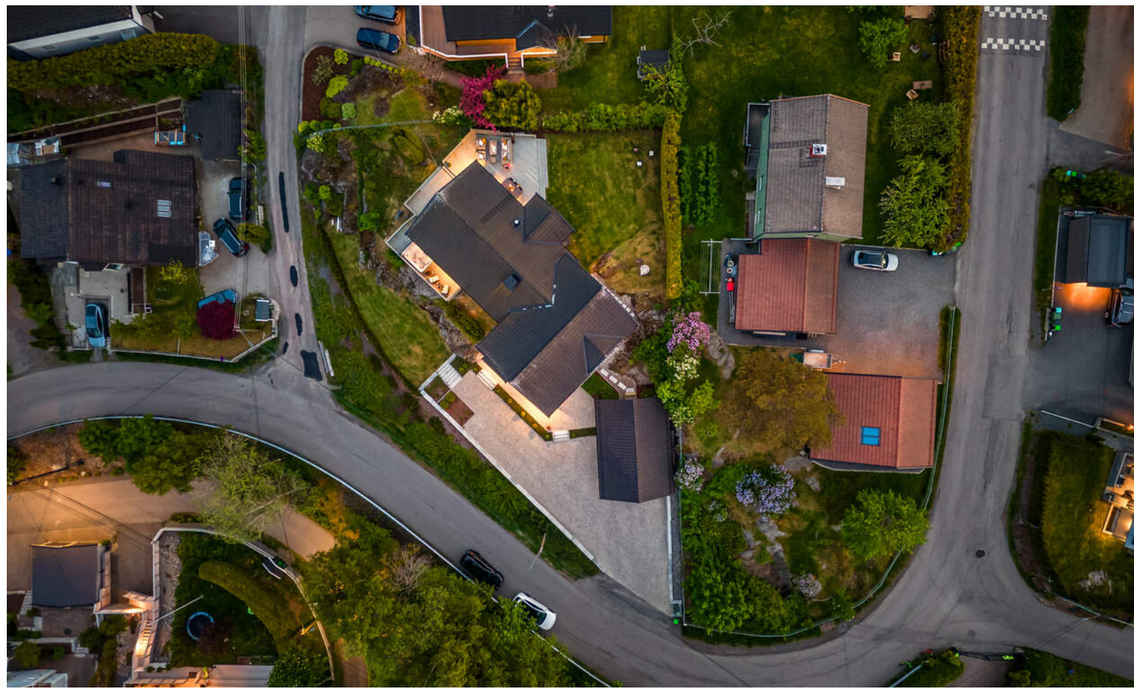










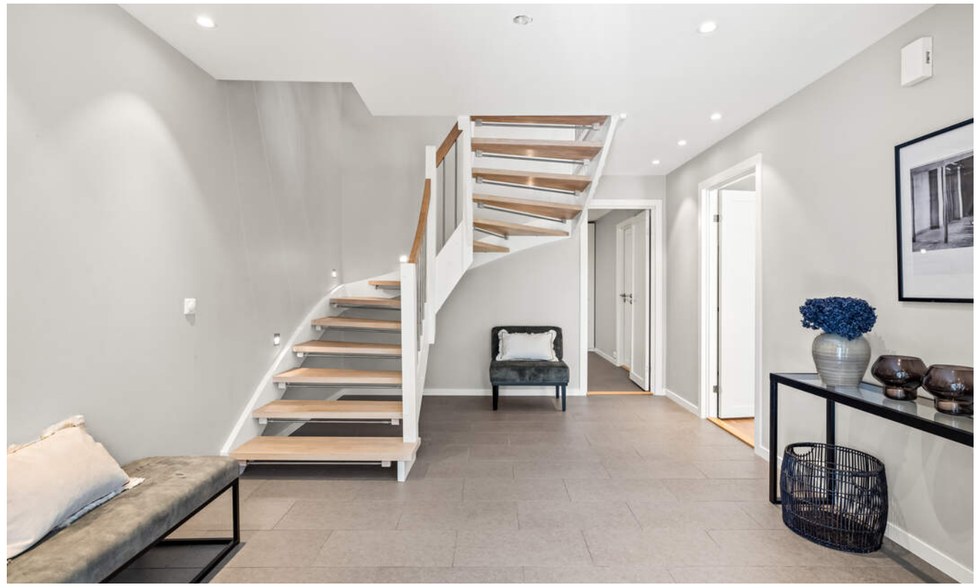


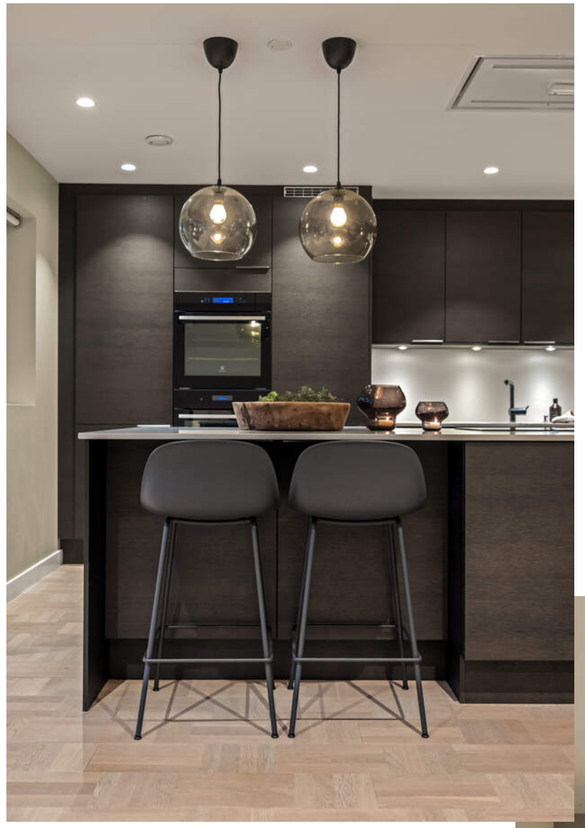




Velkommen inn
Vindfang og romslig hall.



































































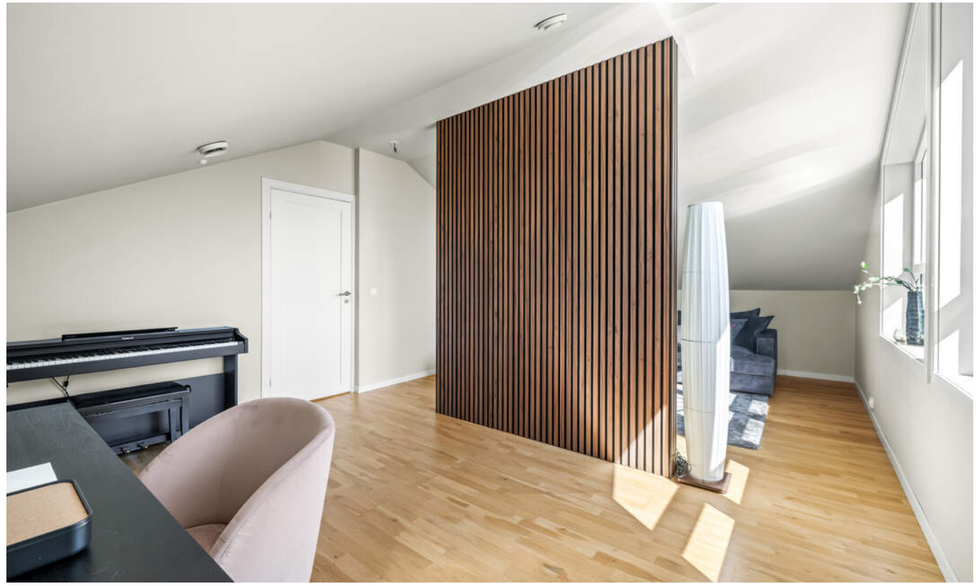














PRAKTISK INFORMASJON

Parkering
Dobbelgarasje. Ellers godt med biloppstillingsplasser på tomten.
To stk. elbil-ladere er montert.

Tomtestørrelse
1 329 m² eiet tomt.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har adkomst via en representativ og lekker gårdsplass som er steinbelagt og avdelt mot plen med granittstein. Her er det plass til flere biler og kjøretøy, samt plass til to biler i dobbelgarasjen i front. Rundt gårdsplassen er det kantstein, blomsterbed og prydbusker.

Rundt husveggene er det anlagt en flott terrasse på totalt 70 kvm. Her er det flere soner, men likevel en helhet med god plass til grillplass, loungeområde og spisebord. Her er det bare å flytte seg etter solen. Det er også opparbeidet hageareal med god plass til lek og rekreasjon. Omkranset av busker og pen beplantning. Perfekt for hageentusiasten.

Eiendommen ligger høyt i terrenget med svært gode sol- og utsiktsforhold.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
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:
- Drenering: Det er mest trolig ikke montert grunnmursplast på opprinnelig del. Det ble registrert fuktforskjeller i krypkjellervegger. Krypkjellerveggene er støpt direkte på fjell. Synlig del av terrenget inn mot bolig er relativt flatt.
- Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i bod, og det ble målt fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader. Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger utgjør en ugunstig konstruksjon. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.
 Kommentar: etter takstmannens utforming av rapport har selger hatt håndverker inne for å kontrollere dette og følgende er kommentert: Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i enkelte soner. For å kartlegge og utbedre dette, ble det gjennomført et kontrollert tørketiltak i én uke ved bruk av vifte i boden og åpen dør til vaskerommet. Tiltaket ga effekt, og fuktverdiene sank til akseptable verdier. For å sikre permanent og god luftsirkulasjon, er det nå montert nye ventilasjonsventiler for både avtrekk og tilluft. Skulle det mot formodning vise seg at den naturlige ventilasjonen ikke er tilstrekkelig over tid, er den faglige anbefalte løsningen enkel: Det gjøres ved å fjerne gipsveggene for så å pusse Leca-veggene og overflatebehandle dem med en diffusjonsåpen maling. Dette vil la muren "puste" optimalt.
- Oljetank: Det er en antatt opprinnelig ståltank for fyringsparafin i krypkjeller. Selger opplyser at denne tidligere er forskriftsmessig sanert men klarer ikke finne tilbake til kvitteringen for dette.

Boligen har fått følgende TG2:
- Krypkjeller: Det er "åpent" gulv i krypkjeller.
- Støttemur: Støttemur er noe skjev og har enkelte små glipper.
- Terrasse: Terrassen er noe slitt.
- Vinduer og dører: Ytterdør er noe slitt.
- Yttervegger: Enkelte panelbord har noe sprekker. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert fuktmerker og stedvise blåvedsmisfarginger på undertakets rupanel. Det er registrert mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft.
- Etasjeskille og gulv mot grunn: På kontrollerte steder i kjellerstue er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 16 mm.
 - Toalettrom: Det er ikke etablert luftespalte i dør.
- Trapp: Det mangler håndløper på en side i trapp.
- Avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
- Vannledninger: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd. Deler av vannrør i krypkjeller er uisolert.
- Bad i 2. etasje: Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (redusert vedheft mot underlag). Det er en hull/skade i vegg ved servantskap. Det er en hull/skade i vegg ved servantskap. Dette er det samme punktet som under punkt "Overflate". Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne.
- Bad i 1. etasje: Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen. Det er en hull/skade i vegg ved servantskap. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Hull/skade i vegg bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Dette er det samme punktet som under punkt "Overflate". Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne. Det er noe små merker etter fukt i benkeplate. Det er ikke etablert luftespalte i dør.
- Innvendige gulv: Det registreres "bom" (mangelfull vedheft mot underlag), samt en spekt flis i vindfang. Det er noe knirk i parkett i stue/kjøkken. Det er enkelte glipper mellom parkett og gulvlister. Parkett (ved kjøleskap) i kjellerstue er noe fuktskadet.
- Garasje: Det ble registrert vesentlige fuktforskjeller i gulv og betongvegger. Videre er det registrert armeringskorrosjon i betongdekke mot grunn, med tilhørende avskalling av betong

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
Roy Bekkesletten (befaringsdato: Mandag, 1. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2008. Rørleggerabeid i forbindelse med nytt kjøkken i 1. etg i gammel del. Nytt bad i 1. etg i ny del. Opplegg for vaskemaskin samt vask i kjeller i ny del.
2008. Nytt elektrisk anlegg i ny og gammel del.
2008. Alt snekkerarbeid.
2018. Nytt bad i 2. etg. i ny del, wc i 1. etg. i gammel del, nytt kjøkken i 1. etg. i gammel del.
2018. Nytt elektrisk anlegg i gammel del, nytt bad i 2. etg. i ny del, utvendige lamper, strømtilførsel til jacuzzi, diverse andre elektriske innstallasjoner.
2018. Installasjon av nytt kjøkken i 1. etg. i gammel del.
2018. Diverse snekkerarbeid i gammel del.
2026. Ny varmvannsbereder.
2026. Ny komfyrvakt, kobling til varmvannsbereder, 2 nye stikkontakter utvendig, sikringsboks i garasjen til 2 billadere og diverse stikkontakter.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2008. Nye vinduer i gammel del og ny del.

- Er det utført arbeid med drenering?
2008. Drenering ny del.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2008. Nytt elektrisk anlegg i ny og gammel del.
2018. Nytt elektrisk anlegg i gammel del, nytt bad i 2. etg. i ny del, utvendige lamper, strømtilførsel til jacuzzi, diverse andre elektriske installasjoner.
2026. Ny komfyrvakt, kobling til varmvannsbereder, 2 nye stikkontakter utvendig, sikringsboks i garasjen til 2 billadere og diverse stikkontakter.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2008. Arbeid som tidligere beskrevet.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
2026. Service av ventilasjonsaggregatet og rensing av avtrekksrør.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Sprekk i en flis i kjelleren i ny del.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
2008. Ny del ble bygget. Arbeider er utført som beskrevet tidligere.

Innhold
Boligen går over tre plan og består av følgende;
Underetasje: romslig hall og vf (ca 24 kvm), stue, vaskerom, bod.
1. etasje: trappegang, kott, garderobe, 3 soverom, bad, sep. wc, stor stue (ca 67 kvm) med åpen kjøkkenløsning (ca 20 kvm). Flere utganger fra etasjen ut til terrassene som strekker seg rundt 3 sider av boligen.
2. etasje: Trappegang, bad, soverom og stue.

Dobbelgarasje med lagringshems.

Areal
Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

1. etasje
BRA-i: 177 kvm
Total BRA: 177 kvm

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

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 70 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

2. etasje (hems/lagringsloft)
BRA-e: 27 kvm
Total BRA: 27 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
En gjennomgang av boligens rom:

Underetasje:
Du ønskes velkommen inn i boligens stilrene og innbydende entré med tilhørende romslig hall - totalt ca. 24 kvm. Et solid førsteinntrykk. På gulv er det lagt solide fliser med gulvvarme som sørger for effektiv oppvarming av våte løpesko etter en tur i marka. Ytterdør med kodelås. Godt med oppbevaringsplass til hele familien med plass til knagger, skap og kommoder. Interiøret er av smakfull karakter med downlightsbelysning i taket og moderne fargekombinasjoner som harmonerer med stilen i øvrige rom.

Stuen i underetasjen blir raskt et anvendelig og populært tilleggsareal for de minste i familien. Her er det plass til en avslappende sofalounge, treningsapparater eller eventuelt et eget lekerom. Overflatene er holdt i moderne og nøytrale toner, samt utstrakt bruk av downlightsbelysning i taket.

Et praktisk vaskerom er høyt verdsatt av de fleste barnefamilier. I boligen har vaskerommet hendig beliggenhet til hallen, så her kan barna sparke av seg gjørmete støvler og hoppe ut av våte dresser før de løper videre inn i huset. Vaskerommet har fliser på gulvet og ellers lyse overflater og garderobeskap. Det er innredning med lyse, glatte fronter og laminat benkeplate med kum, og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel under benken.

1. etasje:
I husets hovedetasje er det etablert et moderne kjøkken med en suveren løsning for sosiale sammenkomster. Her er det god plass til spisebordet samt flott kjøkkenøy mot stuen med plass til flere barstoler - perfekt for servering av drinker og mat til gjestene. Stilren kjøkkeninnredning fra 2018 med rette linjer som gir et rent uttrykk, finerte fronter, belysning under overskapene og rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Benken er dekket med lekker kompositt benkeplate som er lett å renholde. Underlimt kum og blandebatteri med uttrekkbar tut. Videre er kjøkkenet utstyrt med helintegrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, to stekeovner, isbitmaskin samt en kaffemaskin i praktisk arbeidshøyde. Ny komfyrvakt fra 2026.

Ny eier kan glede seg over en eksklusiv og romslig stue med en naturlig soneinndeling. Her er det god plass til loungeområde, spisebord, lenestoler og piano. Det er satt opp to glassvegger i stuen, som gir rommet definerte soner, samt en lekker peis med flammebilde fra tre sider. Overflatene er malt i en dus beige-tone, og gulvet er dekket med parkett. Utstrakt bruk av downlightsbelysning i taket og store vinduer som sikrer rikelig med lysinnslipp. Fra allrommet er det også dør ut til den fantastiske uteplassen.

Gjestetoalettet er praktisk plassert bak stue- og kjøkkensonen. Toalettrommet har flislagt gulv, vegghengt toalett og servant nedfelt i skuffeseksjon.



I denne etasjen ligger også boligens hovedbad. Her er det veggfliser, downlights i taket og gulvfliser med varmekabler som sørger for en god temperatur på kalde vintermorgener. Badet har en romslig utforming og er komplett utstyrt - her får man både badekar og en egen dusjsone med doble regnfallsdusjer. Videre er det vegghengt toalett, innmurt speil og doble servanter over skuffeseksjon, noe som gir god flyt i morgenrushet.

I mellometasjen ligger tre soverom hvor man kan lade batteriene. Alle rommene har en god størrelse med plass til seng, nattbord, garderobeskap og skrivepult. Hovedsoverommet har i tillegg et eget walk-in closet.

2. etasje:
I øverste etasje ligger også husets tredje stue. Rommet bidrar til økt privatliv og fleksibilitet for familier med barn/ungdommer, og er et glimrende sted hvor barna kan ha venner på besøk, eller hvor foreldrene kan trekke seg tilbake. De enkle fargepalettene gir deg mulighet til å bruke fantasien med det interiøret du ønsker. Rommet er også delt av med en lekker spilevegg som gir en naturlig soneinndeling.

I husets øverste etasje finner man også et romslig soverom med god plass til dobbeltsengen, nattbord på hver side og garderobeskap. Her har man også tilgang til et flott walk-in closet med hyller og oppheng. Overflatene er malt i lune og moderne farger, og det er lysinnslipp fra to himmelretninger.

Praktisk plassert ved siden av soverommet, ligger ytterligere ett baderom. Dette badet har toppmoderne standard og interiør fra 2018 med store gulvfliser og behagelig varme, lekre farger og downlightsbelysning. Badet har en romslig dusjnisje med regnfallsdusj og flislagte vegger. Videre er det vegghengt toalett, frittstående badekar og servant med skuffeseksjon og speil.

Oppvarming
Elektriske panelovner, varmekabler, ildsted, varmepumpe.

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

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

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
50.215,- for 2025

Info eiendomssskatt
Det er politisk enighet om å innføre Eiendomsskatt i Lørenskog kommune fra 2026. Foreløpig skattesats er estimert til 1 promille. Det arbeides med å få på plass en egen nettside om eiendomsskatten, med blant annet en egen kalkulator. Kfr. megler for ytterligere info.

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
Brukstillatelse på opprinnelig del av boligen ble utstedt 18/9-1972. Ferdigattest på tilbygg utstedt 27.03.2009.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 27. mars 2009

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

3222/107/1648:
13.09.1979 - Dokumentnr: 6377 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1980 - Dokumentnr: 6592 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1869
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1971 - Dokumentnr: 3167 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:476

01.01.2020 - Dokumentnr: 1709299 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1648

01.01.2024 - Dokumentnr: 194664 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1648

16.04.1993 - Dokumentnr: 3841 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1869
Bestemmelse om spillvannledning

30.10.1997 - Dokumentnr: 16959 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:627
Solidarisk ansvar

30.10.1997 - Dokumentnr: 16961 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1869
Solidarisk ansvar

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplanen. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. 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 krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

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

Grunnboksdato
Mandag, 1. juni 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING

14 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
372 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
————————————————
373 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
391 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
15 273 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
15 291 490,00 (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
Hege Merete og Terje Brøske

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 0,80% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 250,00, Markedspakke kr 27 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 000,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 167,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 5 712.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag. 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.

Tomtestørrelse
Eiendommen har adkomst via en representativ og lekker gårdsplass som er steinbelagt. Her er det plass til flere biler og kjøretøy, samt plass til to biler i dobbelgarasjen i front. Rundt gårdsplassen er det kantstein, blomsterbed og prydbusker.

Rundt husveggene er det anlagt en flott terrasse på totalt 70 kvm. Her er det flere soner, men likevel en helhet med god plass til grillplass, loungeområde og spisebord. Her er det bare å flytte seg etter solen. Det er også opparbeidet hageareal med god plass til lek og rekreasjon. Omkranset av busker og pen beplantning. Perfekt for hageentusiasten.

Eiendommen ligger høyt i terrenget med svært gode sol- og utsiktsforhold.

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

Dato salgsoppgave
2.6.2026

VEDLEGG

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 107/1648
Adresse: Bekkeveien 6
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Aure og Valskaar AS

Gjensidige

Egenerklæring

Bekkeveien 6, 1464 FJELLHAMAR **27 May 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bekkeveien 6	Bekkeveien 6	

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?

2008

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.

Har bodd i boligen siden 2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Brøske, Terje

Selger

Brøske, Hege Merete

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**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørleggerabeid i forbindelse med nytt kjøkken i 1. etg i gammel del. Nytt bad i 1. etg i ny del. Opplegg for vaskemaskin samt vask i kjeller i ny del.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minh Rørleggerservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2008

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg i ny og gammel del.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TR Elektro Torry Ringkilen AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2008

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
All snekkerarbeid.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
V-BYGG AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**
2018

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt bad i 2. etg. i ny del, wc i 1. etg. i gammel del, nytt kjøkken i 1. etg. i gammel del.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Minh Rørleggerservice AS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**
2018

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt elektrisk anlegg i gammel del, nytt bad i 2. etg. i ny del, utvendige lamper, strømtilførsel til jacuzzi, diverse andre elektriske innstallasjoner.

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
TR Elektro Torry Ringkilen AS

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

2.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.6.2 **Årstall**
2018

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installasjon av nytt kjøkken i 1. etg. i gammel del.

2.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Studio Sigdal Lørenskog

2.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

2.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.7.2 **Årstall**
2018

2.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.7.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Diverse snekkerarbeid i gammel del.

2.8.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.8.2 **Årstall**
2026

2.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.8.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny varmvannsbereder.

2.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Minh Rørleggerservice AS

2.8.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

2.9.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.9.2 **Årstall**
2026

2.9.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.9.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny komfyrvakt, kobling til varmvannsbereder, 2 nye stikkontakter utvendig, sikringsboks i garasjen til 2 billadere og diverse stikkontakter.

2.9.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
TR Elektro Torry Ringkilen AS

2.9.6 **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**

2008

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye vinduer i gammel del og ny del.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

V-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

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**

2008

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Drenerin ny del

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

V-BYGG AS

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**

2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg i ny og gammel del.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TR Elektro Torry Ringkilen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg i gammel del, nytt bad i 2. etg. i ny del, utvendige lamper, strømtilførsel til jacuzzi, diverse andre elektriske innstallasjoner.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TR Elektro Torry Ringkilen AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny komfyrvakt, kobling til varmvannsbereder, 2 nye stikkontakter utvendig, sikringsboks i garasjen til 2 billadere og diverse stikkontakter.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TR Elektro Torry Ringkilen AS

10.3.6 **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**
2008

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Arbeid som tidligere beskrevet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Minh Rørleggerservice 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

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**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Service av ventilasjonsaggregatet og rensing av avtrekksrør.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Inneklimahjelpen-Aune

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 i en flis i kjelleren i ny del.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**
2008

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny del ble bygget. Arbeider er utført som beskrevet tidligere.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
V-BYGG AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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 38083214

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hege Merete Brøske	2026-05-28	Terje Brøske	2026-05-27
Identification		Identification	
Hege Merete Brøske		Terje Brøske	

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hege Merete Brøske	28/05-2026 10:03:28	BankID OIDC High
Terje Brøske	27/05-2026 19:20:13	BankID OIDC High

Bekkeveien 6
1464 FJELLHAMAR

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1972
Enebolig BRA:	308 m^2
Enebolig BRA-i:	308 m^2
Sum alle bygg BRA:	380 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	308 m^2
Rapportdato:	3.6.2026 (Gyldig til 3.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	20	3	0

Supertakst

GNR: 107 BNR: 1648

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Bekkeveien 6
1464 Fjellhamar

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42942

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det er mest trolig ikke montert grunnmursplast på opprinnelig del. Ca halvparten av forventet levetid på drenering (tilbygd del) er nådd. Forventet levetid på drenering (opprinnelig del) er nådd. Det ble registrert høye fuktforskjeller i krypkjellervegger. Krypkjellerveggene er støpt direkte på fjell. Synlig del av terrenget inn mot bolig er relativt flatt.
Rom under terreng	Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i bod, og det ble målt fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader. Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger utgjør en ugunstig konstruksjon. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Oljetank	Det er en antatt opprinnelig ståltank for fyringsparafin i krypkjeller.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Det er "åpent" gulv i krypkjeller.
Støttemur	Støttemur er noe skjev og har enkelte små glipper.
Balkong, terrasse, platting	Terrassen er noe slitt.
Vinduer og dører	Ytterdør er noe slitt.
Yttervegger	Enkelte panelbord har noe sprekker. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Takkonstruksjon og loft	Det er registrert fuktmerker og stedvise blåvedsmisfarginger på undertakets rupanel. Det er registrert mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft.
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder i kjellerstue er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 16 mm.
Toalettrom	Det er ikke etablert luftespalte i dør.
Trapp	Det mangler håndløper på en side i trapp.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Vannledninger	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd. Deler av vannrør i krypkjeller er uisolert.
Våtrom: Bad, 2. etasje - Overflater	Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (redusert vedheft mot underlag). Det er en hull/skade i vegg ved servantskap.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad, 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Det er en hull/skade i vegg ved servantskap. Dette er det samme punktet som under punkt "Overflate".
Våtrom: Bad, 2. etasje - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Overflater	Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen. Det er en hull/skade i vegg ved servantskap.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Hull/skade i vegg bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Dette er det samme punktet som under punkt "Overflate".
Våtrom: Bad, 1. etasje - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne. Det er noe små merker etter fukt i benkeplate.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Ventilasjon	Det er ikke etablert luftespalte i dør.
Overflater på innvendige gulv	Det registreres "bom" (mangelfull vedheft mot underlag), samt en spekt flis i vindfang. Det er noe knirk i parkett i stue/kjøkken. Det er enkelte glipper mellom parkett og gulvlister. Parkett (ved kjøleskap) i kjellerstue er noe fuktskadet.
Garasje	Det ble registrert vesentlige fuktforskjeller i gulv og betongvegger. Videre er det registrert armeringskorrosjon i betongdekke mot grunn, med tilhørende avskalling av betong.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er for lav rekkverkshøyde på terrasse. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfangere. Manglende snøfangere øker risikoen for snø- og isras mot personer, kjøretøy og bygningsdeler ved ferdsel under takfall. Forholdet anses ikke å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå.
Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der det er ferdsel under tak.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert tilstrekkelig sikker adkomst til pipe/avkast over tak. Eksisterende takstige gir ikke fullgod tilkomst frem til pipe/avkast.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.5.2026

Rapportdato
3.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hege Merete Brøske** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Terje Brøske** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten**
Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS**
Tittel: **Tømrermester**
Profesjonsansvarsforsikring: **Fremtind**

Telefon: **41624600**
Epost: **roy@bekkesletten.no**
Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**



Egne premisser:
Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bekkeveien 6, 1464 Fjellhamar**

Kommunenr: **3222** Gårdsnr: **107** Bruksnr: **1648** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1972** - Iflg. brukstillatelse.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt ringmur på fjell, betongpåler og støpt såle. Kjellervegger mot terreng i antatt betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Saltak i treverk, tekket med profilerte plater. Etasjeskiller er trebjelkelag.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Tilbygd	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	308	308	0	0	70
Garasje	72	0	72	0	0
Totalt m²	**380**	**308**	**72**	**0**	**70**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**77**	**77** Romfordeling: Vindfang, hall, kjellerstue og 2 boder. Himlingshøyde er ca 2,41 m.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**177**	**177** Romfordeling: Trappegang, bad, 3 soverom, garderobe, toalett, kott og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,36 m - ca 2,41 m.	**0**	**0**	**70**
Loft	**54**	**54** Romfordeling: Trappegang, bad, soverom og loftstue. Skråtak. Himlingshøyde er ca 1,07 m - ca 2,64 m.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**308**	**308**	**0**	**0**	**70**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	**45**	**0**	**45** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
Hems	**27**	**0**	**27** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**72**	**0**	**72**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble drenert rundt deler (tilbygd del) av boligen i 2008.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-3**
Det er mest trolig ikke montert grunnmursplast på opprinnelig del. Ca halvparten av forventet levetid på drenering (tilbygd del) er nådd. Forventet levetid på drenering (opprinnelig del) er nådd. Det ble registrert høye fuktverdier i krypkjellerveggene. Dette medfører økt risiko for fuktbelastning i krypkjelleren over tid. Krypkjellerveggene er støpt direkte på fjell. Boligen ligger i et skrånende terreng. Synlig del av terrenget inn mot bolig er relativt flatt. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader. Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga terrasse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av drenering må påregnes.	
Kostnadsestimat	**Over 500 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Annet, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Grunnmur med krypkjeller.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er krypkjeller under opprinnelig del.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Tørr, MC 11.3 % WME.	
Oppsummering av krypkjeller	**TG-2**
Det er "åpent" gulv i krypkjeller. Dette kan medføre til at det blir høy luftfuktighet (RF) i krypkjeller med påfølgende ulemper/skader. Det er en del bygningsavfall (ledninger, vannrør, avløpsrør, lettbetongblokker m.m.) i krypkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere diffusjonssperren på grunn i krypkjeller. Det anbefales å fjerne bygningsavfall i krypkjeller.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i granitt.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-2**
Støttemur er noe skjev og har enkelte små glipper.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales at støttemur holdes under oppsikt.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-3**
Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i bod, og det ble målt fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader. Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger utgjør en ugunstig konstruksjon. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales nærmere vurdering av fuktpåvirkede utforede veggkonstruksjoner i boder og kjellerstue, samt kartlegging av omfang og eventuelle skader i skjulte konstruksjoner.	
Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Treterrasse med integrert jacuzzi. Størrelse ca 70 m². Jacuzzi er ikke vurdert.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Terrassen er noe slitt.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarmer. Balkongdører med 2-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vinduer er fra 2008. Enkelte vinduer er fra 2019. Balkongdører er fra 2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Ytterdør er noe slitt.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Enkelte panelbord har noe sprekker. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Manglende musetetting kan gi adgang for gnagere, med risiko for skade på konstruksjon og isolasjon samt påvirkning av inneklima og hygiene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**
Visuell kontroll av skorstein over tak er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**
Takkonstruksjon og kaldtloft er visuelt kontrollert innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang. Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Det er registrert fuktmerker og stedvise blåvedsmisfarginger på undertakets rupanel. Forholdets alder og årsak er ukjent, men kan være av eldre dato. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet. Det er registrert mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft, noe som gir redusert ventilasjon og økt risiko for kondensering og fuktskader over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at registrerte fuktmerker og stedvise blåvedsmisfarginger holdes under oppsikt. De mangelfulle luftespaltene mellom gulvisolasjon og undertak anbefales utbedret.	

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er fra 2008.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).
Taktekking er visuelt kontrollert innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang.
Profilerte takplater er noe mosegrodd. Mosevekst kan over tid bidra til økt fuktbelastning og økt vedlikeholdsbehov for taktekkingen.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

På kontrollerte steder i kjellerstue er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 16 mm. TG-2 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, kompositt benkeplate, integrert induksjonstopp, 2 stekeovner, kjøleskap, fryseskap, kaffemaskin, isbitmaskin oppvaskmaskin, oppvaskkum, takventilator.
Kjøkkeninnredning er fra 2018.
Kjøkkeninnredningen er noe slitt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.14 Lovlighet / HMS

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

Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Det er for lav rekkverkshøyde på terrasse. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfangere. Manglende snøfangere øker risikoen for snø- og isras mot personer, kjøretøy og bygningsdeler ved ferdsel under takfall. Forholdet anses ikke å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå.
Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der det er ferdsel under tak.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Det er ikke etablert tilstrekkelig sikker adkomst til pipe/avkast over tak. Eksisterende takstige gir ikke fullgod tilkomst frem til pipe/avkast.

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Toalettrom med servant, servantskap og veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som medfører vesentlig redusert luftutskifting og dårlig inneklima.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etableres tilluft på toalettrom.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig malt tretrapp med lakkerte eiketrinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Det mangler håndløper på en side i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at avløpsanlegget holdes under oppsikt for eventuelle lekkasjer eller driftsavvik.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader. Deler av vannrør i krypkjeller er uisolert. Uisolerte vannrør i kjeller kan gi kondensering, fuktskader og varmetap, og bør isoleres for å redusere risiko for skader og energitap.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales at vannrørsanlegget holdes under oppsikt. Rørstrekk i krypkjeller anbefales isoleret for å unngå frost og kondens.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk
Det er registrert utilstrekkelig festing av elektriske ledninger og løse trekkerør i krypkjeller. Det foreligger ikke samsvarserklæring på el.billadere. 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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales bedre festing av elektriske ledninger og trekkerør i krypkjeller. Det anbefales å få utarbeidet samsvarserklæring som dokumenterer forskriftsmessig utførelse av installasjonen av el.billader.	

6.20 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Nei
Totalvurdering av oljetank	**TG-3**

Det er en antatt opprinnelig ståltank for fyringsparafin i krypkjeller. Tanken er frakoblet og ikke i bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon på tømming eller eventuell sanering.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Oljetanker som ikke er i bruk, anbefales fjernet i henhold til gjeldende miljø- og sikkerhetskrav.

Utbedringskostnader	**20 000 - 100 000**

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Krypkjeller
Fundament
Betongfundament
Årstall
2025
Størrelse
Ca 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ventilasjonsanlegg er fra 2008.
Når var siste service på anlegget?
2026

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.23 Våtrom: Bad, 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger i dusjsonen. Forøvrig malte flater på vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er fra 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (redusert vedheft mot underlag). Forholdet kan medføre risiko for løsning eller sprekkdannelse over tid. Det er en hull/skade i vegg ved servantskap. Skaden kan medføre at fukt og vannsøl trenger inn i konstruksjonen med risiko for fuktskader over tid.	
Anbefalte tiltak overflater	
Hull/skade i vegg bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Det er en hull/skade i vegg ved servantskap. Skaden kan medføre at fukt og vannsøl trenger inn i konstruksjonen med risiko for fuktskader over tid. Dette er det samme punktet som under punkt "Overflate".	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Hull/skade i vegg bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Dette er det samme punktet som under punkt "Overflate".	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sisterne.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er fra 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen. Dette kan føre til at noe dusjvann blir liggende igjen på gulvet etter endt dusjing.
Det er en hull/skade i vegg ved servantskap. Skaden kan medføre at fukt og vannsøl trenger inn i konstruksjonen med risiko for fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.
Hull/skade i vegg bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Det er ikke er mulig å kontrollere i sluk om det er membran i gulv.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det er en hull/skade i vegg ved servantskap. Skaden kan medføre at fukt og vannsøl trenger inn i konstruksjonen med risiko for fuktskader over tid. Dette er det samme punktet som under punkt "Overflate".

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Hull/skade i vegg bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Dette er det samme punktet som under punkt "Overflate".

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med 2 servanter, servantskap, veggmontert wc, dusj og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømning til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etableres tilluft.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Innerdører

Beskrivelse
Malte innerdører.

Oppsummering	**TG-1**
En innerdør subber i karm/terskel. Dette kan medføre at døren blir noe skadet på sikt. En innerdør anbefales justert.	

6.26 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse
Parkett og fliser.

Oppsummering	**TG-2**
Det registreres "bom" (mangelfull vedheft mot underlag), samt en spekt flis i vindfang. Forholdet kan medføre økt risiko for løsning og sprekkdannelse i flere fliser/flisfuger. Det er noe knirk og noe løse lameller i parkett i stue/kjøkken. Forholdet kan medføre økt slitasje og videre løsning av lameller over tid. Det er enkelte glipper mellom parkett og gulvlister. Det er noe merker i parkett. Parkett (ved kjøleskap) i kjellerstue er noe fuktskadet. Det ble søkt etter fukt, uten noen unormale utslag.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å skifte den sprukne flisen (dersom tilsvarende flis er tilgjengelig). Stedvis bom i flisgulv bør holdes under oppsikt. Det anbefales å feste løse lameller ved behov. Det anbefales å montere feielister der det er enkelte glipper mellom laminat og gulvlist.

6.27 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse
Malte flater.

Oppsummering	**TG-1**
Det er enkelte små hakk/merker i vegger.	

6.28 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse
Malte flater.

Oppsummering	**TG-1**

6.29 El. varme

Beskrivelse
Varmekabler. Panelovner. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

6.30 Bod

Beskrivelse
Det er glatt innredning, laminat benkeplate, utslagskum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i bod.

Oppsummering	**TG-1**

6.31 Garasje

Beskrivelse
Betongdekke. Oppført i betong og trebindingsverk med liggende panel. Saltak i tre, tekket med takstein. 2 leddporter med motor. Malt boddør. Malte vinduer. 2 el.billadere.

Oppsummering	**TG-2**
Det ble registrert vesentlige fuktforskjeller i gulv og betongvegger. De målte fuktverdiene indikerer fuktpåvirkning fra grunnen, og forholdet kan ha sammenheng med mangelfull eller svekket drenering. Videre er det registrert armeringskorrosjon i betongdekke mot grunn, med tilhørende avskalling av betong. Skadebildet indikerer langvarig fukt- og/eller kloridpåvirkning, og har medført skade i betongkonstruksjonen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktforholdene, inkludert vurdering av drenering og fukttransport fra grunnen. Videre bør skadeomfanget knyttet til armeringskorrosjon og avskalling vurderes. Tiltak for å redusere fuktbelastning og videre skadeutvikling må påregnes.

6.32 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme
- Varmesentral

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Pb. 6646 Rodeløkka

0502 OSLO

Saksbehandler: Øivind Holmen **Direkte telefon:** 67 93 42 58
Deres ref.:
Vår ref.: 08/1616 - 17/09/12223 **Klassering:** 107/1648 **Dato:** 27.03.2009

Bekkeveien 6 gnr 107 bnr 1648 tilbygg - ferdigattest - vedtak

Anmodning om ferdigattest med kontrollerklæringer er mottatt her den 10.03.2009 med snr.08/1616 - 14.

Vedtak:

Søknad om ferdigattest for tilbygg mottatt her den 10.03.2009, snr, 08/1616 – 14 meddeles herved.
GK Norge gis ansvarsrett for PRO, KPR, UTF og KUT for ventilasjon og klimateknikk.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven §15 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.
Eventuell klage sendes til utbyggingstjenesten.

Med hilsen

Siri Gauthun Kielland
utbyggingssjef

Magne Wold
fagsjef

Vedlegg

Kopi til:

Nedre Romerike Brann og Redningsvesen	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
Tekniske tjenester	Rådhuset	1472	FJELLHAMAR
Terje Brøske	Bekkeveien 6	1472	FJELLHAMAR

Postadresse: Rådhuset 1470 Lørenskog
Besøksadresse: Rådhuset 1470 Lørenskog
Bankgiro: 1628 05 91045
Internett: www.lorenskog.kommune.no
E-post: utbyggingstjenesten@lorenskog.kommune.no
Telefon: 67 93 42 50
Telefaks: 67 92 95 39

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/1648
Adresse: Bekkeveien 6
Utskriftsdato: 29.04.2026
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
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008
- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

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:
Bekkeveien 6, 1464 FJELLHAMAR. Gnr. 107, bnr. 1648, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1510260165
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.

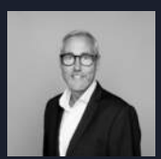
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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