



Velkommen til

Kirkerudveien 121
1475 Finstadjordet

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Kirkerudveien 121
1475 Finstadjordet**

Småbruksdrømmen på Lørenskog! Sjarmerende med nærhet til by og natur | Driftsbygning | 40 måls tomt!

Martin Trykstad & Usanthan Lucas v/ Eiendomsmegler 1 har gleden av å kunne presentere denne idylliske småbruket beliggende i naturskjønne omgivelser! Eiendommen er beliggende i et av Lørenskogs største landbruksområder, med gårder i full drift, store inn- og utmarksområder, samt velfungerende nærmiljø med barne- og ungdomsskole, nærbutikk, golfbane og et aktivt idrettsmiljø.

Av mange fine ting man kan si om Kirkerudveien, er at det er vestvendt, noe som gir gode lys- og solforhold.

Meget spennende eiendom for den som ønsker å forme sin småbruksperle. Eiendommen består av et våningshus og en driftsbygning med tilhørende garasje.

Eiendommen har et oppgraderingsbehov for å tilfredsstille dagens krav, men nærheten til by & mark gjør denne muligheten unik!

Velkommen til en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 500 000
Omkostninger*	kr	163 850
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 850
BRA/BRA-I		211/108 m ²
Ant. sov.		2
Tomteareal	ca. 40 062.50 m ²	
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1930
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Martin Trykstad
eiendomsmeglerfullmektig
479 06 304
martin.trykstad@em1ostlandet.no



Usanthan Lucas
eiendomsmegler
979 84 418
usanthan.lucas@em1ostlandet.no



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	6 500 000
Omkostninger*	kr	163 850
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 850

*Omkostninger

Kr 162 500 Dokumentavgift til staten, 2.5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 163 850 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 181 750 Sum omkostninger

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 16 545 pr. år for 2024
Dette inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Registerbetegnelse

Gnr. 90, bnr. 4 i Lørenskog kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal:

BRA-i: 108 m²
BRA-e: 103 m²
BRA total: 211 m²

1. etasje

BRA-i: 108 m². Entré, bod, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue, gang, soverom, bad, soverom 2, bod og uinnredet kjeller.
BRA-e: 103 m². Låve med garasje
TBA: 32 m². Terrasse

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Garasjeplass og oppstillingsplasser på tomten.

Tomt

Tomteareal er 40 062.50 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Terrenget til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en gruslagt adkomst og parkeringsareal på fellesarealet. På eiendommen er det 26,6 mål med dyrket mark i følge selger.

Byggeår

1930

Innhold

1 etg. Entré, bod, hall m/trapp, kjøkken, stue og spisestue,

2 etg. Gang, soverom, bad, soverom 2 og bod

U etg. Uinnredet kjeller.

Standard

Våningshus over 2 plan fra 1930.

Boligen har en normal til lav standard sett ut ifra byggeår, og det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Låven er oppført med trekonstruksjoner og stående bordkledning.

Låven ble målt til ca. 103m².

Låven trenger en oppgradering.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen trenger vedlikehold og det må påregnes modernisering.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

<https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

Beliggenhet

På eiendommen får du muligheten til å finne deg selv i en berikende symbiose med gårdslivet og en tilværelse tett på marka, skogene og elva som slynger seg gjennom landskapet. Småbruket ligger landlelig til, men ligger også nærme hovedstaden Oslo. Samtidig har du kort vei til Lørenskog sentrum med tilgang til et godt kollektivtilbud via buss og tog. Her er også flotte shoppingssentre ved Triaden/Metro, stor familiekino og nytt kulturhus. Nærhet også til barnehager, skoler og ulike aktivitetstilbud, idrettsanlegg, golfbaner og ridesenter. Eiendommen grenser direkte til inngangen til Østmarka, med flotte badevann, turstier, sykkelveier og skiløyper.

Området rundt Finstadjordet legger godt til rette for en aktiv livsførsel, med inngangen til Østmarka helt innpå boligområdet. Det er et aktivt jaktlag i området, som ifølge eier ønsker nye jegere velkommen. Bekken på eiendommen er ifølge eier fiskeførende og har kreps, og gir fiskemuligheter. Mønevann innenfor golfklubben ligger bare et kvarters sykkeltur unna. Badeplassen her er godt besøkt på varme sommerdager, og om du ønsker å padle deg en tur på speilblankt vann, er det også muligheter for å leie kano. Lørenskog er nydelig også på vinterstid! Losby gir umiddelbar nærhet til snødekte jorder, og det kjøres opp flotte skiløyper i hele området. Rett bak huset er det fine turmuligheter, der man kan rusle en tur til om med i egen skog. Både i egen skog og i området rundt er det i følge eier meget godt sopp terreng. Ekerud utfartsparkering er et godt utgangspunkt for turer mot Mariholtet Sportsstue med hyggelig bevertning. Det er også flott inn mot Skulerudstua. Helårsarenaen SNØ finner du i Lørenskog Stasjonsby. Innendørs skihall, med traséer for både langrenn, snowboard, freeski og alpint, samt egne områder for lek. Skiklubben har stor oppslutning, og det er stor aktivitet i idrettsmiljøene ved Rolvsrud og Skårerhallen, og ishockeymiljøet i Lørenskog ishall. Ellers har du treningssentrene Sats Metro og snart Triaden, Condis Lørenskog og Fresh Fitness på Skårersletta. Lørenskog modellbilkubb har medlemmer i alle aldre, mens Sørlihavna ungdoms- og motorsenter har aktivitetspark for egenorganisert aktivitet. Her er det tilrettelagt for sykling, styrketrening, minigolf og sandvolleyball.

Følger du Losbyveien helt inn finner du Losby gods, et praktfullt hotell- og konferanseanlegg omgitt av vakker natur med flotte turstier. På nabotomtene ligger Losby besøksgård, et ridesenter og Losby Golfklubb.

Det er et godt utvalg av både kommunale og private barnehager i området, med Nesåsen barnehage som den nærmeste, den ligger fint til like innenfor barneskolen. Barn i bomiljøet her har ifølge kommunens veiledende inntaksområder tilhørighet til Finstad skole, med tilbud for elever på 1-7. trinn. Nylig oppgraderte Hammer ungdomsskole ved Gamleveien har tilbud på 8-10. trinn, hit sykler du på 8 minutter. Skolen er en av de eldste i Norge, med historie helt tilbake til 1862. Lørenskog Videregående skole har studiespesialisering og en rekke ulike utdanningsprogram. Det samme har nye og moderne Mailand Videregående, som ligger idyllisk til ved Langvannet ved Rådhusparken.

Det tar deg bare 10 minutter å sykle til Coop Extra på Finstadjordet. Det er også flotte handlemuligheter ved Triaden Lørenskog Storsenter, som ligger et kvarters sykkeltur fra gården. Et moderne kjøpesenter med blant annet apotek, vinmonopol, variert shopping, matbutikker, restauranter, treningssenter, hotell med mer. Senteret er under omfattende utbygging, og planlagt ferdigstilling av det utvidede kjøpesenteret er i løpet av 2023. Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park, flere serveringsteder og 40 nye butikker er blant nyhetene. På Skårersletta har du en lang rekke tilbud innen dagligvare, apotek og diverse spesialbutikker. Metro Senter har over 100 butikker og spisesteder. I det hyggelige kvartalet rundt senteret finner du Rema 1000 dagligvare, Sparkjøp, sportsbutikker, diverse spisesteder og bakerier med uteservering. Det er også få minutter kjørevei inn til Lillestrøm, en ekspanderende småby med storsenter, et livlig torg og travle handlegater med nisjebutikker og attraktive spisesteder på gateplan.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.07.2025

Bygning:

Våningshus over 2 plan fra 1930. Boligen har en normal til lav standard sett ut ifra byggeår, og det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Låven er oppført med trekonstruksjoner og stående bordkledning. Låven ble målt til ca. 103m². Låven trenger en oppgradering. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra

bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

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

TG3 med store eller alvorlige avvik:

Utvendige trapper - TG3:

- Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG3:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Rom under terreng - TG3:

- Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper - TG3:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Våtrom, 2. etasje > bad - TG3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimater: 100 000 - 300 000.

Fuktsikring og drenering - TG3:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Kostnadsestimater: 50 000 - 100 000.

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking - TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag - TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjoner - TG2:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon - TG2:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Vinduer - TG2:

- Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Tiltak: For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

Dører - TG2:

- Ruten i døren har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG2:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Overflater - TG2:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon - TG2:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted - TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendige dører - TG2:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken, 1. etasje > kjøkken - TG2:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Vannledninger - TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør - TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon - TG2:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank - TG2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg - TG2:

- "Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?". Ja, ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el-kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Grunnmur og fundamenter - TG2:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger - TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell. For ordens skyld nevner vi at TGIU står for «tilstandsgrad ikke undersøkt», f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger byggeanmeldelse og godkjente byggetegninger som ikke samsvarer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og

bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken medfølger.

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd Gul G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik, og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no

Konsesjonsplikt

Ja

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Driveplikt

Ja

Regulering

Eiendommen er regulert til jordbruk formål i henhold til reguleringsplan 43-8-03. Gjelder bestemmelser for Losbydalen spesialområde, deler av gnr. 87-91, 93 og 111 M.FL.

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å sikre landskapets karakter og innhold på en måte som muliggjør et framtidig levende natur- og kulturlandskap med fortsatt drift, aktivitet og bosetning og hvor all drift, bygging, opparbeidelse og tilrettelegging skal foregå under hensyntagen til vern av landskap, biologisk mangfold og kulturminner.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne. Det er et eget veilag som heter Kirkerud veilag som alle eiendommene er med i. Der jobbes det med å finne en framtidig løsning på brøyting og strøing av vei fra enterpernerer. Med de tilbudene som er innhentet nå regner man en kostnad på mellom 6-8000 per husstand. Men ingen avgjørelse er tatt enda.

Eiendommen har tilgang på vann fra privat vannkilde som er via brønn som de ikke betaler noe

for. Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 225 730 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 902 919 for 2024.

Oppgitt formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator, da den er vanskelig å få opplyst av skatteetaten innen rimelig tid. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet.

Areal:

BRA-i: 108 m²

BRA-e: 103 m²

BRA total: 211 m²

1. etasje

BRA-i: 108 m². Entré, bod, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue

BRA-e: 103 m². Låve med garasje

TBA: 32 m². Terrasse

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Tilpasningsbehov:

De foretaket praktiserer fast frist: [Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.]

Dersom selger ikke er forbruker: [Selger er ikke forbruker, bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, gjelder derfor ikke.] Fra 01.07.2025 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.»

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Frode Sjøberg
Cato Sjøberg

Heftelser

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

3222/90/2:

01.09.1997 - Dokumentnr: 13109 - Jordskifte

Sak nr: 2/1995

Gjelder denne registerenheten med flere

Kort fortalt: Dom fra 1997: Det ble enighet om, av begge parter, at eieren av gnr. 90/8 Leif Kristiansen skal ha rett til å vedlikeholde drensledningen som blir liggende på eiendommen til gnr. 90/16, eier Arne J. Bjørnholt, etter makeskiftet. Drensledningen ligger like nord for grense nr. 1 Videre ble det avtalt med Arne J. Bjørnholt at han skal hogge det lille skogsstykket som eieren av gnr. 90/4, 9 Harry Sjøberg overtar, innen 01.05.1998. Det som ikke blir avvirket til denne tid, tilfaller eieren av gnr. 90/4, 9.

25.04.2008 - Dokumentnr: 334959 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Kort fortalt: Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg.

17.12.2014 - Dokumentnr: 1112120 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelser om bebyggelse og beplantning

Kort fortalt: Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterrett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

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

Det er mellom selger og meglerforetaket inngått avtale om 1,00 % i provisjon, tilstandsrapport fra kr. 20.000, innhenting kommunale opplysninger fra kr. 4000, oppgjørshonorar kr. 9 900, tilretteleggingsgebyr kr. 15 900, markedspakke kr. 19 500/20 500/21 500, honorar for visning/overtakelse kr. 2 990, servitutter pr. stk. kr. 260, panterrett med urådighet - Statens Kartverk kr. 545 og tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk kr. 545. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr. 15 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

Den totale summen for vederlag er kr. 85.800

Den totale summen for utlegg er kr. 19.828

Den totale summen for vederlag og utlegg er kr. 105.628

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget: Fremtind Forsikring, Ved Marketplaces (FINN.no), Söderberg & Partners, Meglerfront og SpareBank 1 Østlandet.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Leif Patrick Olstad den 28.07.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja. Fuge gulv/vegg.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Ufaglært arbeid utført i 1994. Beskrivelse av arbeidet: Bad innredet av tidligere eier.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1978. Beskrivelse av arbeidet: Vinduer i 2 lags isolerglass. 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1980. Beskrivelse av arbeidet: Ny Lecavegg mot sør. Ut/innvendig pusset. 3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1993. Beskrivelse av arbeidet: Etasjeskiller bjelkelag. Gammel leirisolasjon fjernet og lagt 20 cm Glava. Glava i himling mot yttertak og kaldt loft. Nye gulv, sponplater, parkett og klikkplater i parkettmønster. Pipe i teglstein murt opp nytt fra 2 etg og opp over tak. 4. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994. Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, takbjelke skiftet, nye lekter og vindskier. Tekket med taksteinformede aluminiumsplater.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

- Ja. Ufaglært arbeid utført i 2000. Beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking på låve med skyveport på Hendersonskinne. Ny ringmur mot øst. Nytt saltak over garasje/bod. Motorisert leddport.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- Ja. Terrasse setningsskader.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid utført i 2010 av "ukjent firmanavn". Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling til kommunal kloakk. Usikker på tidspunkt.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- Ja.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Ufaglært arbeid utført i 2008. Beskrivelse av arbeidet: Montert peisovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid utført i 1994 av ukjent firma. Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringssskap, utført av elektriker. Navn står på sikringssskap.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

- Ja. Eiendommen grenser til Losbyelven, det hender den kan gi flom på høsten hvor vannet går inn på dyrket jorde. Men langt unna bygninger.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja. Garasje, sprekk i mur. Låve trenger rehabilitering.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja. Ufaglært arbeid utført i 2015. Beskrivelse av arbeidet: Satt opp støtter mellom 1 og 2etg låve.

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker helt eller delvis selgers økonomiske ansvar dersom boligkjøper oppdager feil eller mangler ved overtakelse av boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtagelse, men også i perioden mellom budaksept og overtakelse i inntil 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Forsikringen dekker blant annet ikke salg til leietaker eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder, og verditap som følge av insekter/skadedyr.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder:

<https://www.sparebank1.no/nb/bank/privat/forsikring/boligselgerforsikring.html>

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsopp-gaven.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsopp-gaven.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en retts-hjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikring er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meklet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert. Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med

ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen:
<https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3 861 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom, kr 6 304 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 6 789 for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmedler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

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.

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 avtalt 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til megler klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

Vi gjør interessenter og kjøpere oppmerksom på at vi vil behandle, iht. personopplysningsloven, dine personopplysninger i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven.

Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 30.07.2025
Selgers egenerklæring, datert 03.06.2025
Reguleringskart
Servitutter
Byggetegninger
Energiattest

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktperson

Martin Trykstad
eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 479 06 304
E-post: martin.trykstad@em1ostlandet.no

Ansvarlig megler

Usanthan Lucas
eiendomsmegler
Telefon: 979 84 418
E-post: usanthan.lucas@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Lørenskog
Bibliotekgata 30
1473 Lørenskog
Org. nr. 983350828

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





















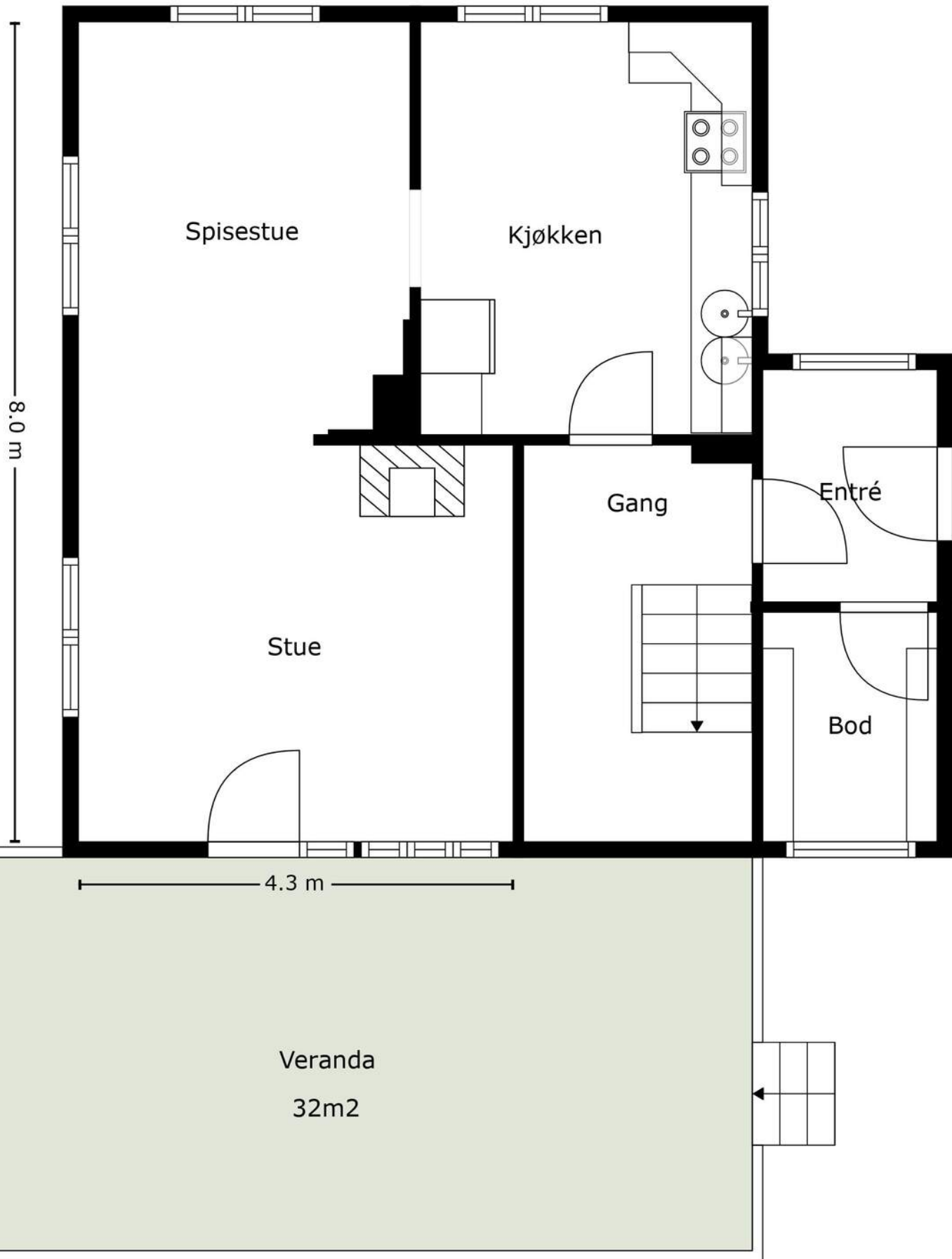




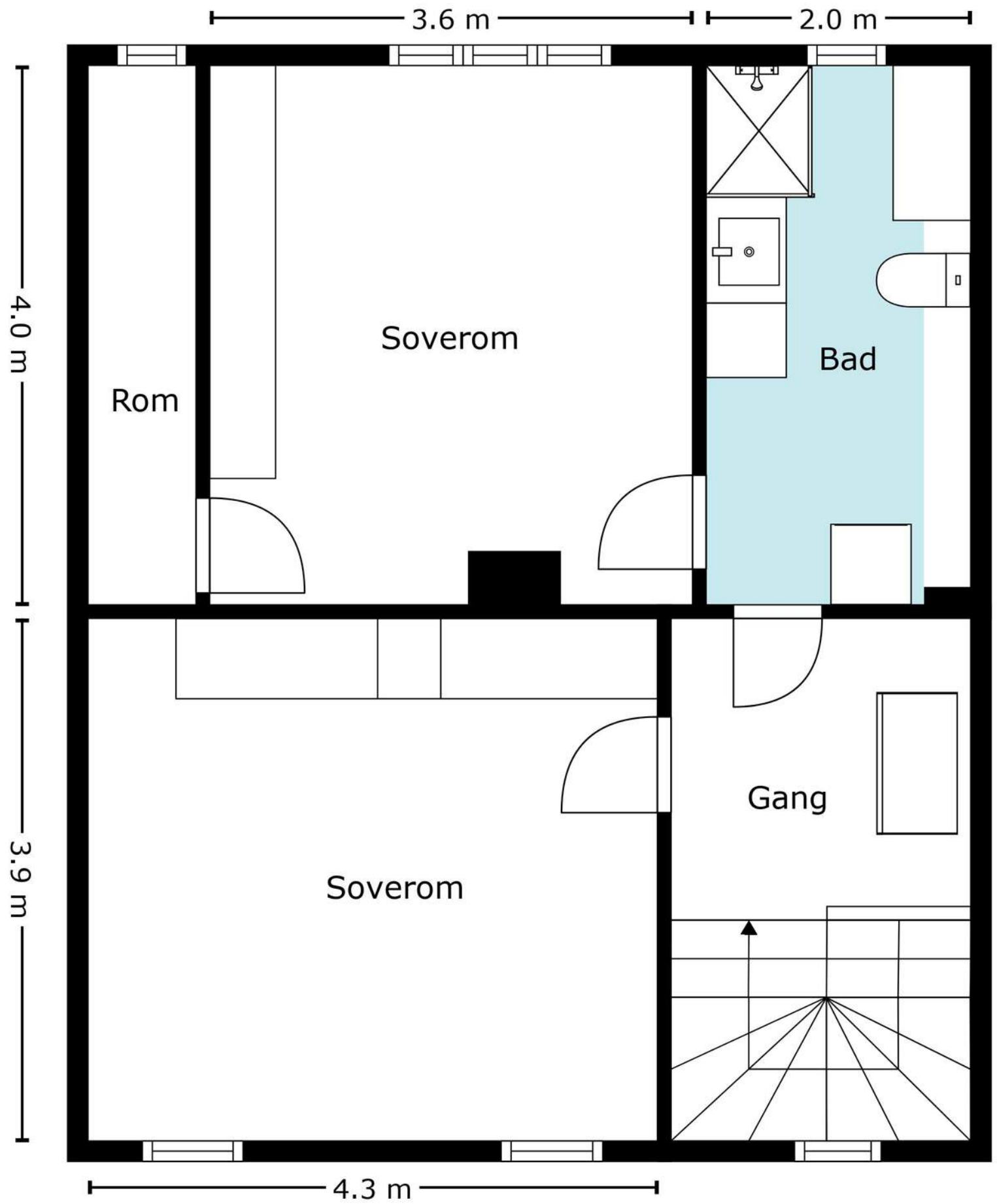


1. Etasje
Kirkerudveien 121

3.3 m 3.3 m



2.etasje



KIRKERUDVEIEN 121

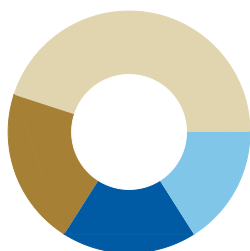
OFFENTLIG TRANSPORT





 Lørenskog kirke Linje 110	5 min  2.5 km
 Fjellhamar stasjon Linje L1	11 min  5.8 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min  19.4 km
 Oslo Gardermoen	39 min 

SKOLER

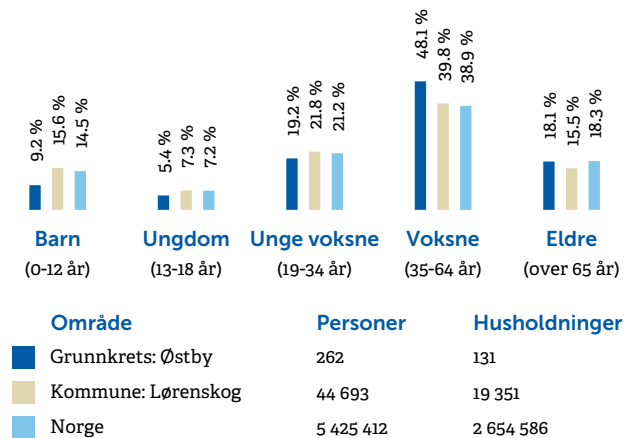
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	10 min  4.7 km
Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	10 min  5.2 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	9 min  5.8 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	5 min  2.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	9 min  4.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	9 min  4.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	12 min  5.6 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



	18% i barnehagealder
	45% 6-12 år
	16% 13-15 år
	21% 16-18 år

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

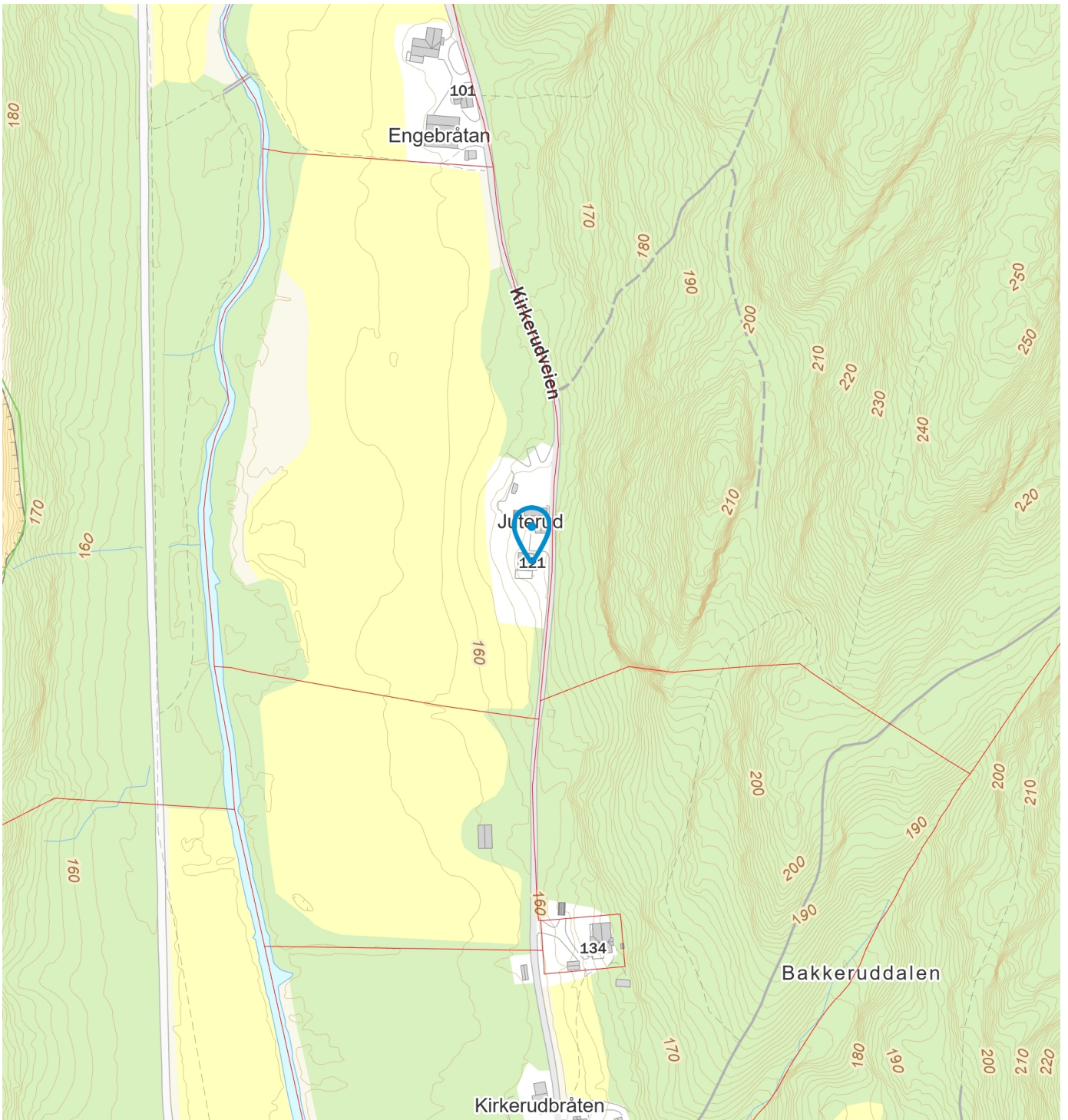
Ahus Nordbyhagen barnehage 2 (0-5 år) 57 barn	7 min  3.8 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (1-5 år) 60 barn	7 min  3.9 km
Ahus Nordbyhagen barnehage 5 (0-5 år) 69 barn	8 min  3.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet	7 min 
Kiwi Skårersletta	9 min 

SPORT

 Hammer-feltet Fotball	5 min  2.4 km
 Hammer skole Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	5 min  2.4 km
 Condis Lørenskog	9 min 
 SATS Triaden	9 min 



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Frode Søberg
Cato Søberg

Boligen

Kirkerudveien 121
1475 Finstadjordet

3222-90/4/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Fuge gulv/vegg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

Beskrivelse av arbeidet: Bad innredet av tidligere eier.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1978

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer i 2 lags isolerglass.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1980

Beskrivelse av arbeidet: Ny Lecavegg mot sør. Ut/innvendig pusset.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1993

Beskrivelse av arbeidet: Etasjeskiller bjelkelag. Gammel leirisolasjon fjernet og lagt 20 cm Glava. Glava i himling mot yttertak og kaldt loft. Nye gulv, sponplater, parkett og klikkplater i parkettmønster. Pipe i teglstein murt opp nytt fra 2 etg og opp over tak.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, takbjelke skiftet, nye lekter og vindskier. Tekket med taksteinformede aluminiumsplater.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking på låve med skyveport på Hendersonskinne. Ny ringmur mot øst. Nytt saltak over garasje/bod. Motorisert leddport.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Terrasse setningsskader.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling til kommunal kloakk. Usikker på tidspunkt.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Montert peisovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, utført av elektriker. Navn står på sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

Eiendommen grenser til Losbyelven, det hender den kan gi flom på høsten hvor vannet går inn på dyrket jorde. Men langt unna bygninger.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Garasje, sprekk i mur. Låve trenger rehabilitering.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp støtter mellom 1 og 2etg låve.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

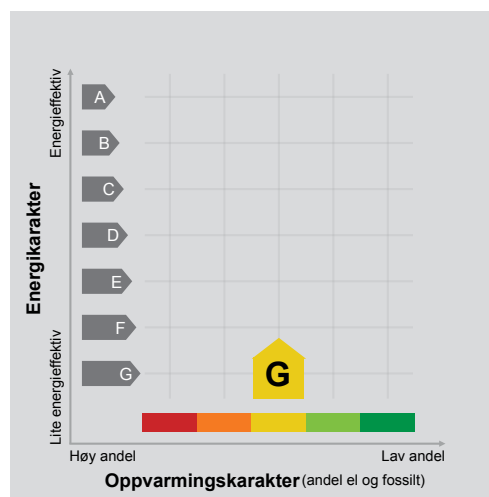
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



Adresse	Kirkerudveien 121
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150702216
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130176
Dato	03.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

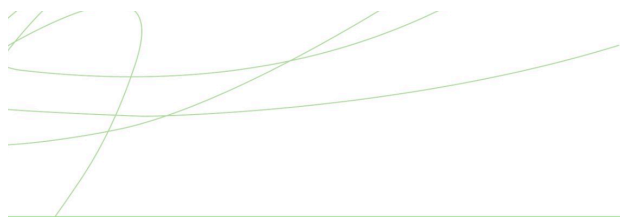
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Vedlegg: Energiattest



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1935
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 146
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Vedlegg: Energiattest



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

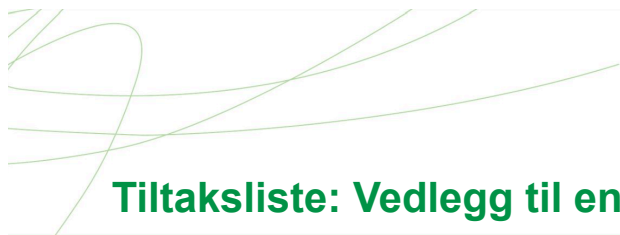
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tilstandsrapport

🏠 Våningshus
📍 Kirkerudveien 121 , 1475 FINSTADJORDET
📖 LØRENSKOG kommune
gnr. 90, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 28.07.2025

Rapportdato: 30.07.2025

Oppdragsnr.: 21739-1661

Referansenummer: EQ9290

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS

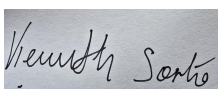
Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Andre Sørlie

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørli

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Kirkerudveien 121 , 1475 FINSTADJORDET
Gnr 90 - Bnr 4
3222 LØRENSKOG

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus over 2 plan fra 1930.

Boligen har en normal til lav standard sett ut ifra byggeår, og det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Låven er oppført med trekonstruksjoner og stående bordkledning.

Låven ble målt til ca. 103m².

Låven trenger en oppgradering.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringsstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringsstidspunktet.

Boligen trenger vedlikehold og det må påregnes modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Låven er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet. Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Våningshus - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Aluminiumsrenner, beslag og nedløp av sort utførelse.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Trekkverket er målt til ca. 81cm

Terrassen er målt til ca. 32m².

Trapp bygget av impregnerte materialer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av 2. etasje måles det totale avviket på 45mm,

og 25mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av 1. etasje måles det totale avviket på 20mm, og 15mm over en avstand på 2 meter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har våtromsplater på vegger.

Gulvet er flislagt med varmekabler.

Vegghengt toalett og dusjkabinett.

Servantskap med nedfelt servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Sluket er av eldre type uten noen form for tettesjikt.

Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 5mm.

Det er sprekker i elastiske fuger ned mot gulv.

Veggplater har ikke skinne i bunnen og skjøter er ikke like.

Innredningen har skader på fronter.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Boligen har automatsikringer og åpent anlegg.

Boligen har håndslukker og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1930.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrenget til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en asfaltert adkomst og parkeringsareal på fellesarealet.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er

Beskrivelse av eiendommen

privat grunnboret brønn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Låve med garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

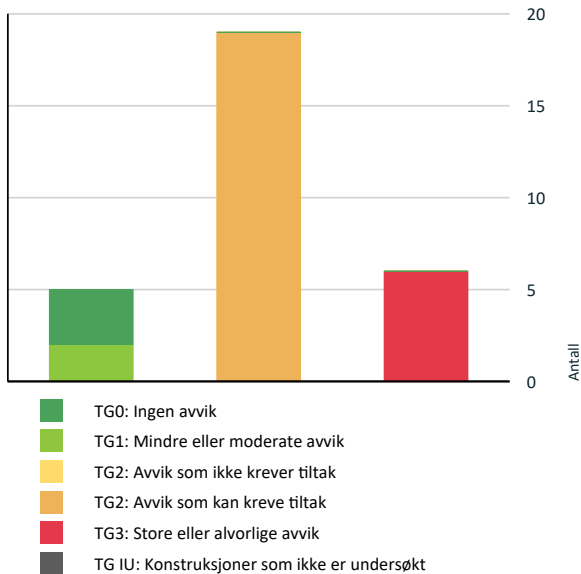
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

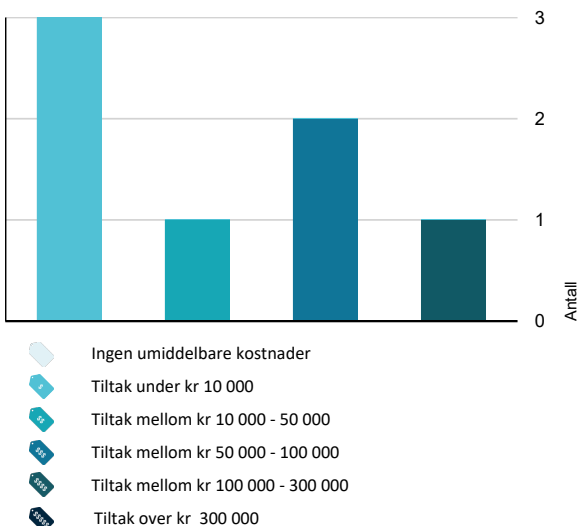
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:
Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:
Ruten i døren har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.
Det er sprekker i inngangsdør.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Boligen har automatsikringer og åpent anlegg.

! Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kirkerudveien 121 , 1475 FINSTADJORDET
Gnr 90 - Bnr 4
3222 LØRENSKOG

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår

1930

Kommentar

Eier

Anvendelse

Standard

Normal til lav standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon -
jampfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1994 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Aluminiumsrenner, beslag og nedløp av sort utførelse.

Årstall: 1994 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

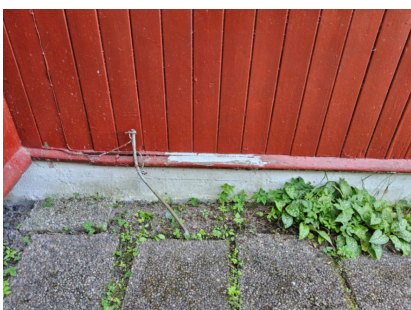
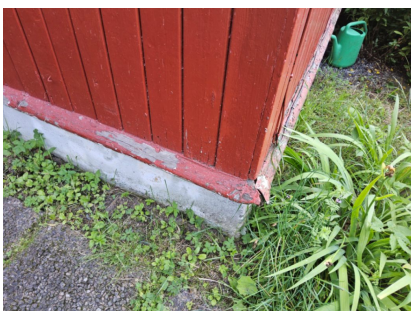
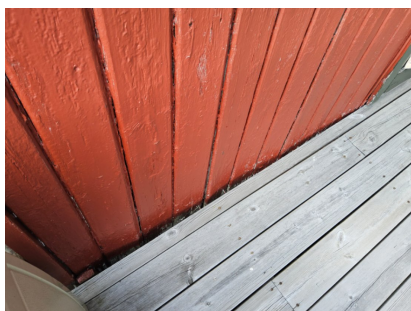
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

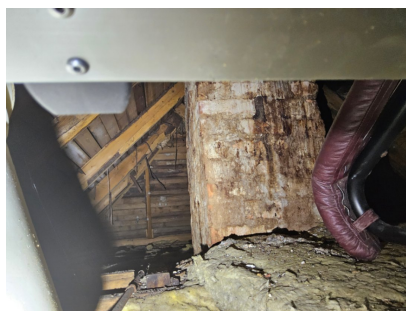
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1978

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

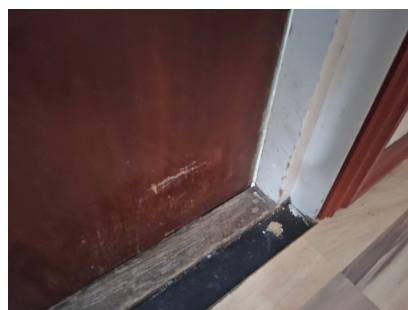
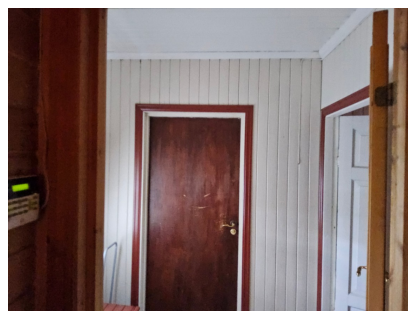
Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 1978 **Kilde:** Egengerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ruten i døren har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Det er sprekker i inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Inngangsdør må overflatebehandles eller byttes for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Trerekkverket er målt til ca. 81cm

Terrassen er målt til ca. 32m².

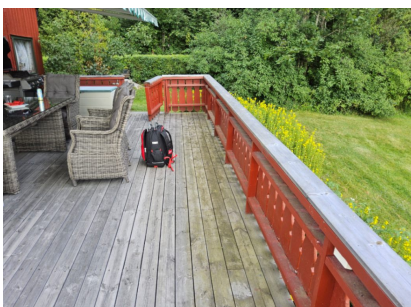
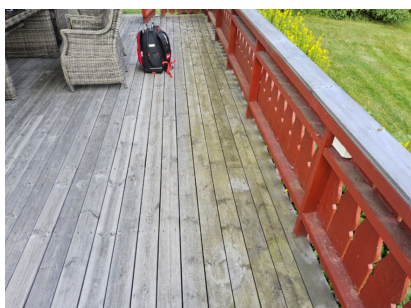
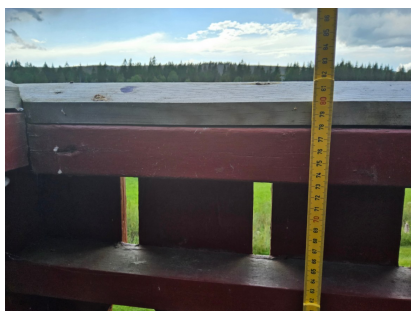
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp bygget av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av 2. etasje måles det totale avviket på 45mm, og 25mm over en avstand på 2 meter.
Ved enkel nivellering av 1. etasje måles det totale avviket på 20mm, og 15mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

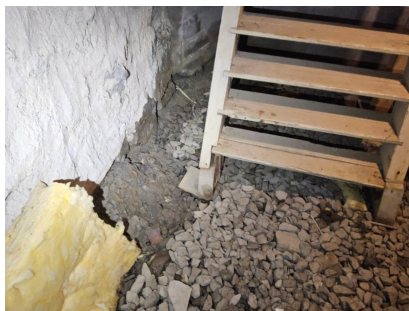
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Dette må sees på i sammenheng med drenering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

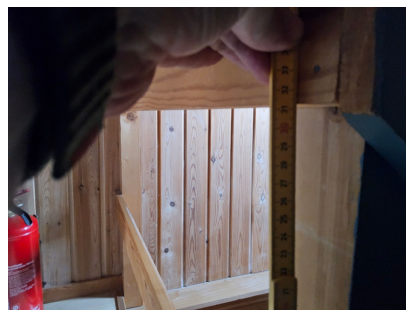
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

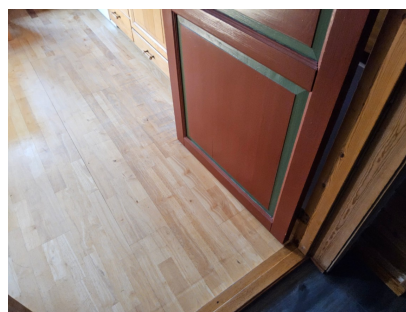
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

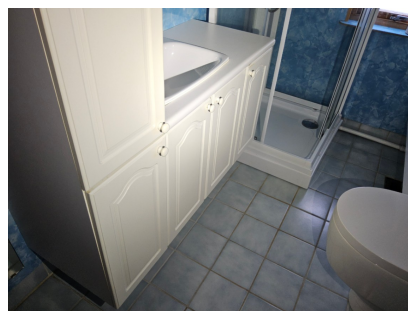
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TE 3 Generell

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

Badet har våtromsplater på vegger.

Gulvet er flislagt med varmekabler.

Vegghengt toalett og dusjkabinett.

Servantskap med nedfelt servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Sluket er av eldre type uten noen form for tettesjikt.

Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 5mm.

Det er sprekker i elastiske fuger ned mot gulv.

Veggplater har ikke skinne i bunnen og skjøter er ikke like.

Innredningen har skader på fronter.

Årstall: 1994 Kilde: Egenerklæring

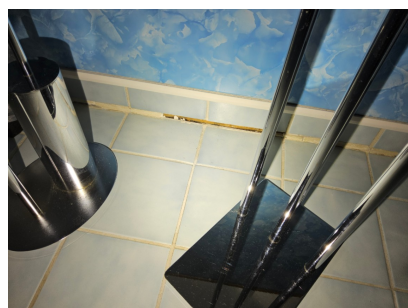
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

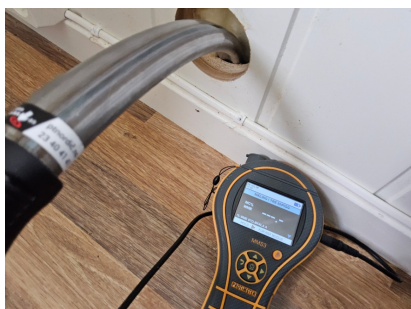


2. ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har automatsikringer og åpent anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1930
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Bytte av sikringer i sikringsskapet av elektroinstallatør.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

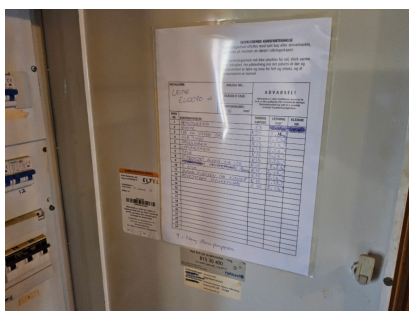
Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Boligen har håndslukker og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TE 0 Branntekniske forhold

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1930.

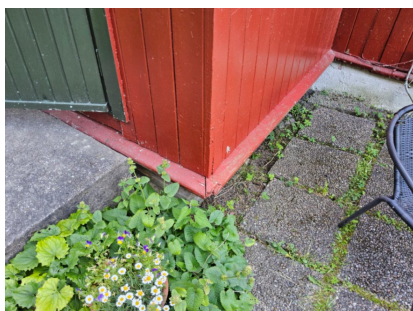
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Terreng til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en asfaltert adkomst og parkeringsareal på fellesarealet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

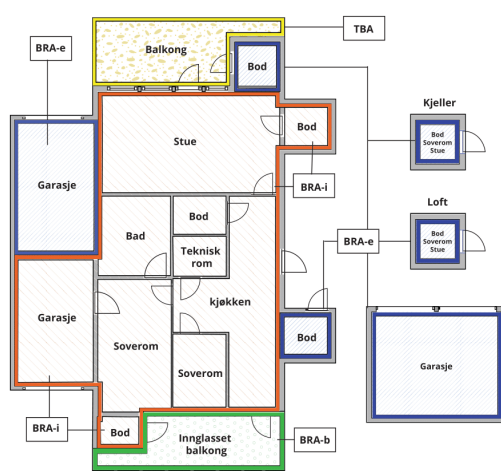
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrappport

Kirkerudveien 121 , 1475 FINSTADJORDET
Gnr 90 - Bnr 4
3222 LØRENSKOG

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Låve med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		103		103	
SUM		103			
SUM BRA	103				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Låven ble målt til 102,8m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	59			59	32		59
2. Etasje	49			49		2	51
Kjeller							
SUM	108				32	2	110
SUM BRA	108						

Vedlegg: Takstrapport

Kirkerudveien 121 , 1475 FINSTADJORDET
Gnr 90 - Bnr 4
3222 LØRENSKOG

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bod, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue		
2. Etasje	Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Bod		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 58,7m².
Innvendig bod ble målt til 4,1m².
Takhøyde stue ble målt til 2,43m.
Veranda ble målt til 32,2m².

2. etasje ble målt til 49,1m² (gulvflate ble målt til 51,2m²).
Takhøyde ble målt til 2,63m.

Kjeller ble målt til 37,6m².
Takhøyde i kjeller ble målt til 1,85m.
Kjeller er ikke målbar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Låve med garasje	0	103
Våningshus	104	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Takstrappport

Kirkerudveien 121 , 1475 FINSTADJORDET
Gnr 90 - Bnr 4
3222 LØRENSKOG

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Kenneth Andre Sørлие	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	90	4		0	40062.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkerudveien 121

Hjemmelshaver

Søberg Cato, Søberg Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og landlig område øst i Lørenskog.
Nærområdet byr på flotte friluftsmuligheter, blant annet turstier, skiløyper og badevann.
Det finnes barnehager, skoler og kjøpesentre som Triaden og Metro i nærheten.
Ca. 10 minutter til Lørenskog og ca. 15 minutter til Lillestrøm med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Privat borrevann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppvarming av boligen

Elektrisitet til panelovner.
Varmepumpe i spisestue.
Peisovn i stue.

Opplysninger gitt av eier

Ikke utført noe arbeid de siste 5 årene.
Boligen er et dødsbo.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Bygninger på eiendommen

Låve med garasje



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Eier

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

Beskrivelse

Låve er oppført i trekonstruksjoner med saltak.
Betong ringmur på støpt såle.
Vegger er oppført med stående kledning og åpent reisverk.
Utvendig er det stålplater på tak.
Låvebru av betong.
Garasje i betongkonstruksjoner med port.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.07.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.07.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	18.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	18.07.2025	Oversendt pr mail	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	18.07.2025		Eksisterer Ikke		Nei
Statens Kartverk	18.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.07.2025	Oversendt pr mail	Gjennomgått		Nei
Eier	28.07.2025		Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrapport

Kirkerudveien 121 , 1475 FINSTADJORDET
Gnr 90 - Bnr 4
3222 LØRENSKOG

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

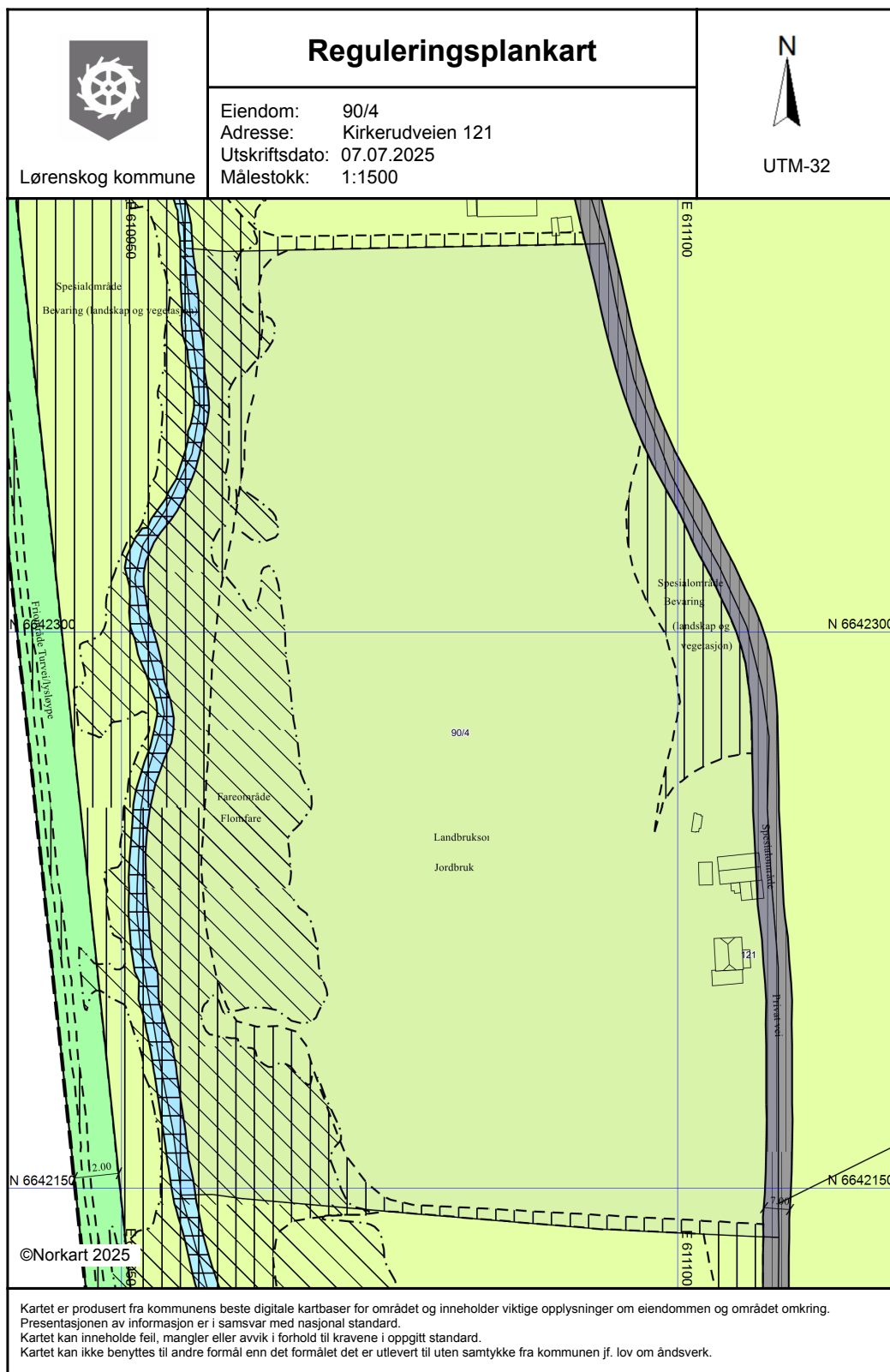
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.














Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

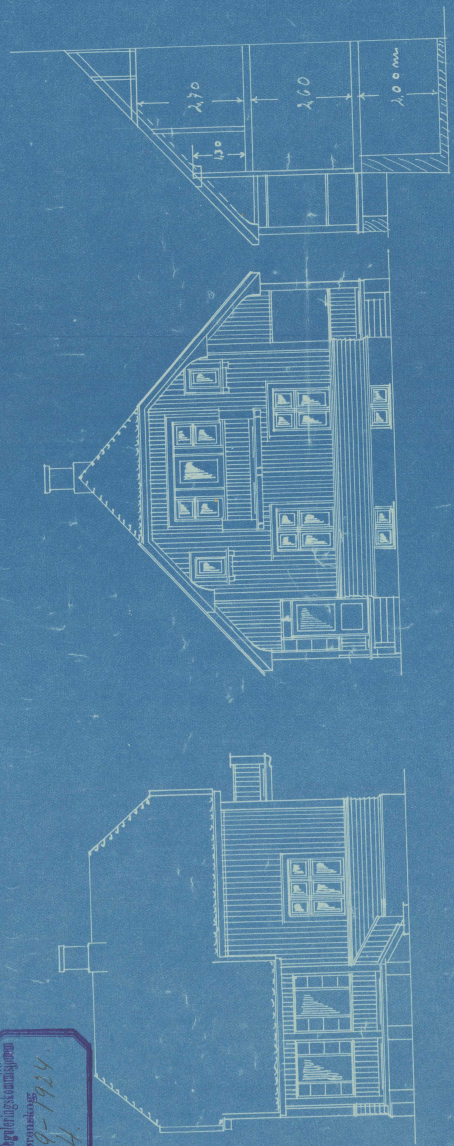


Vedlegg: Kommunalinformasjon

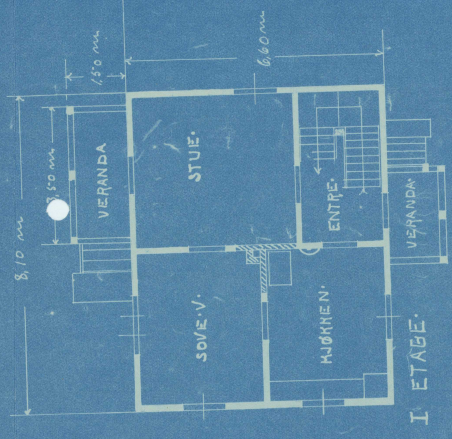
Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for jord- og skogbruk
	Park
	Privat veg
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Område med flomfare
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde

HPP. HJ. MATHISENS. HUS. JUTERUD. I. LØRENSKOGEN.

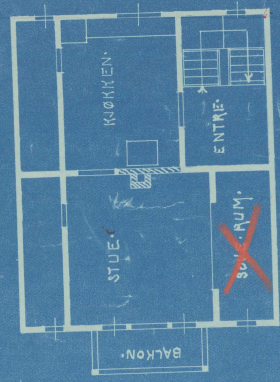
Bygging & Byggesaksinformasjon
 Lørenskog
 Dato: 6-9-1924
 Bl. 4



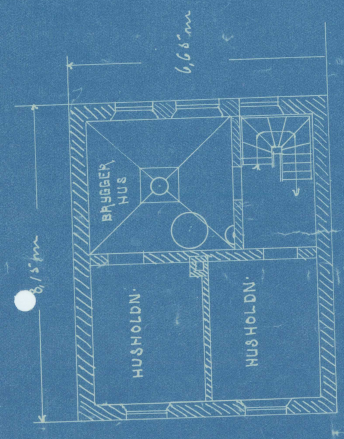
TVERSNIT.



I ETAGE.



II ETAGE.



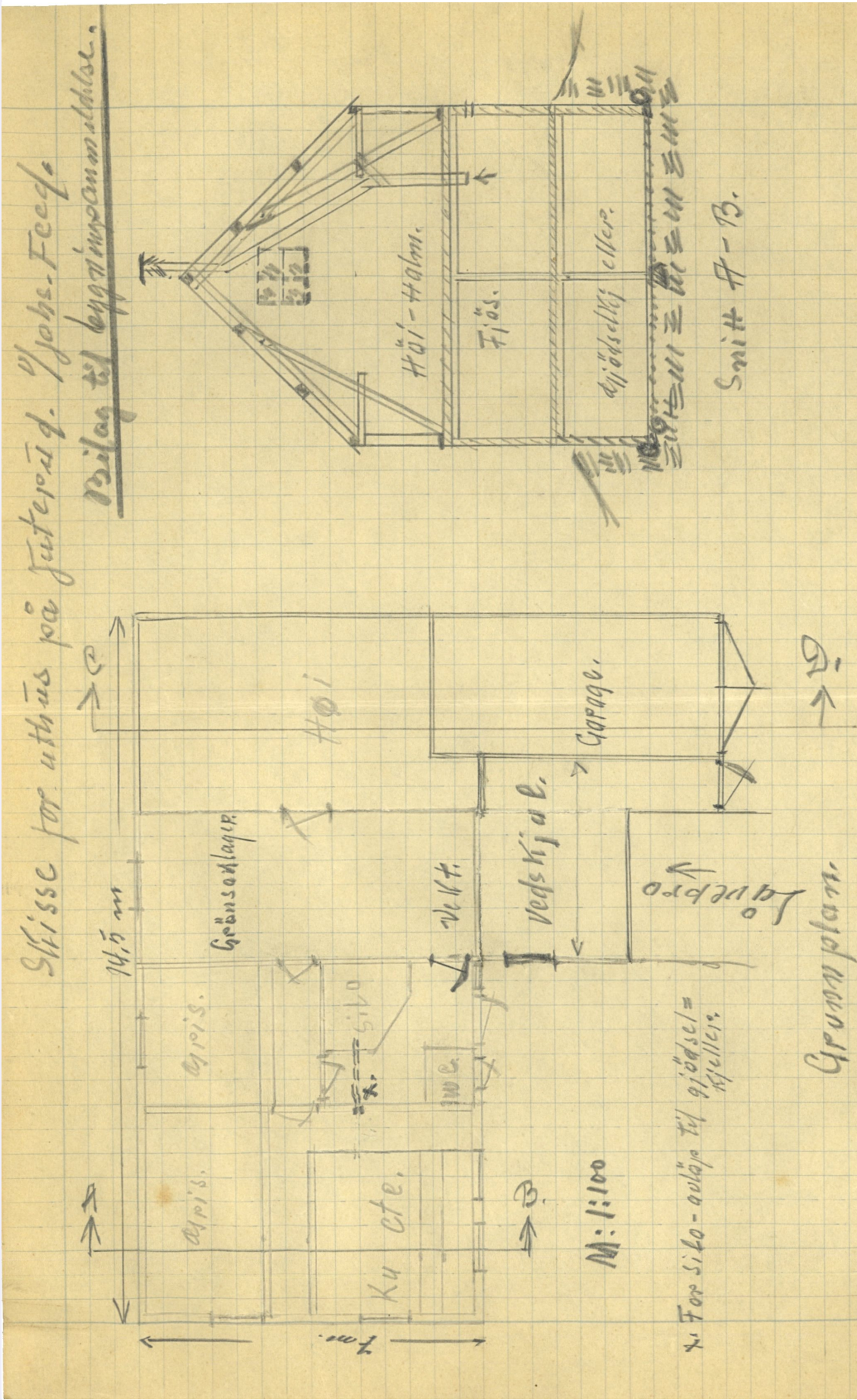
KJØKKEN.

Armbogen i juni 1924
 Ole. Tidholm



MAL. 1/100

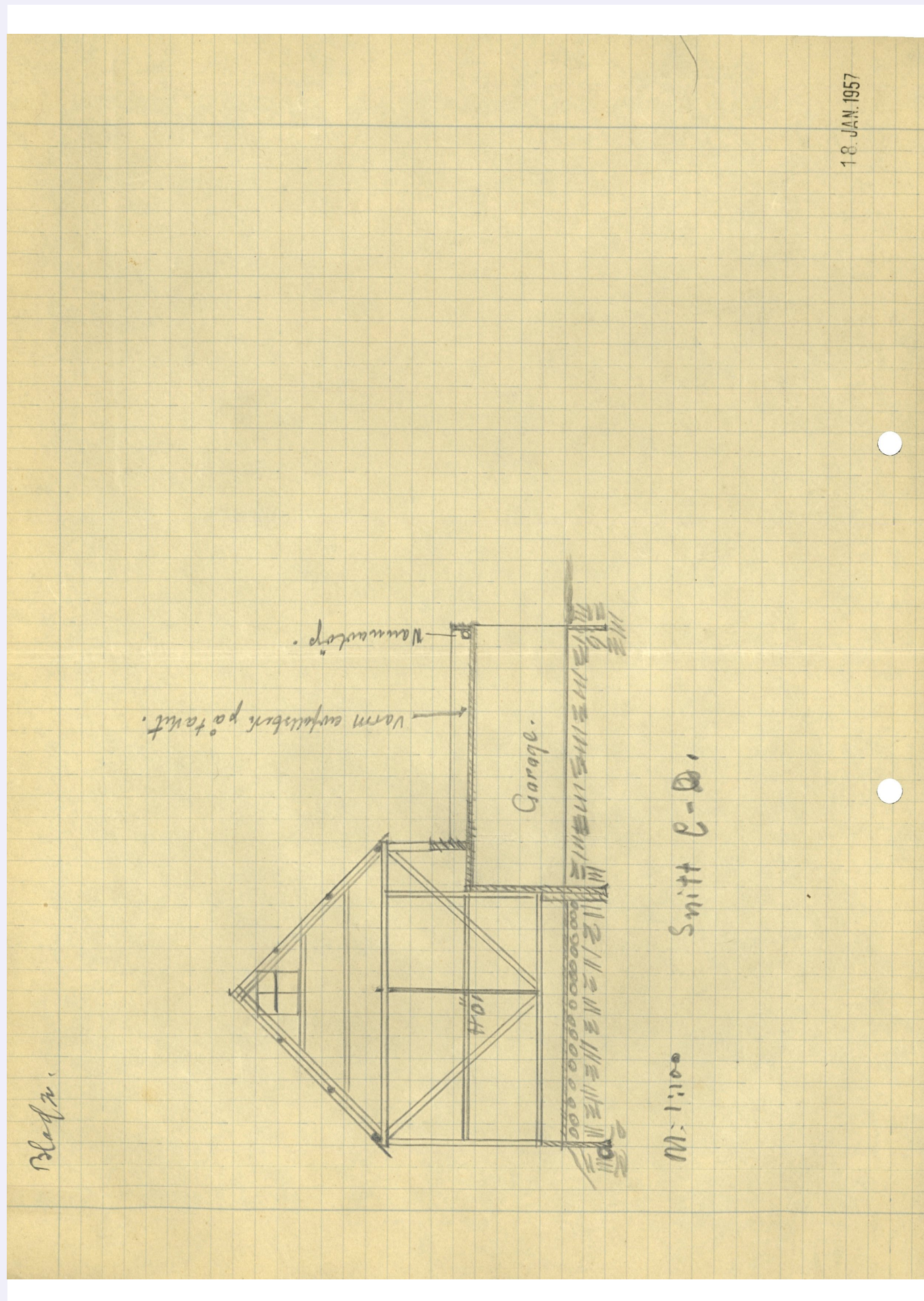
Vedlegg: Kommunalinformasjon



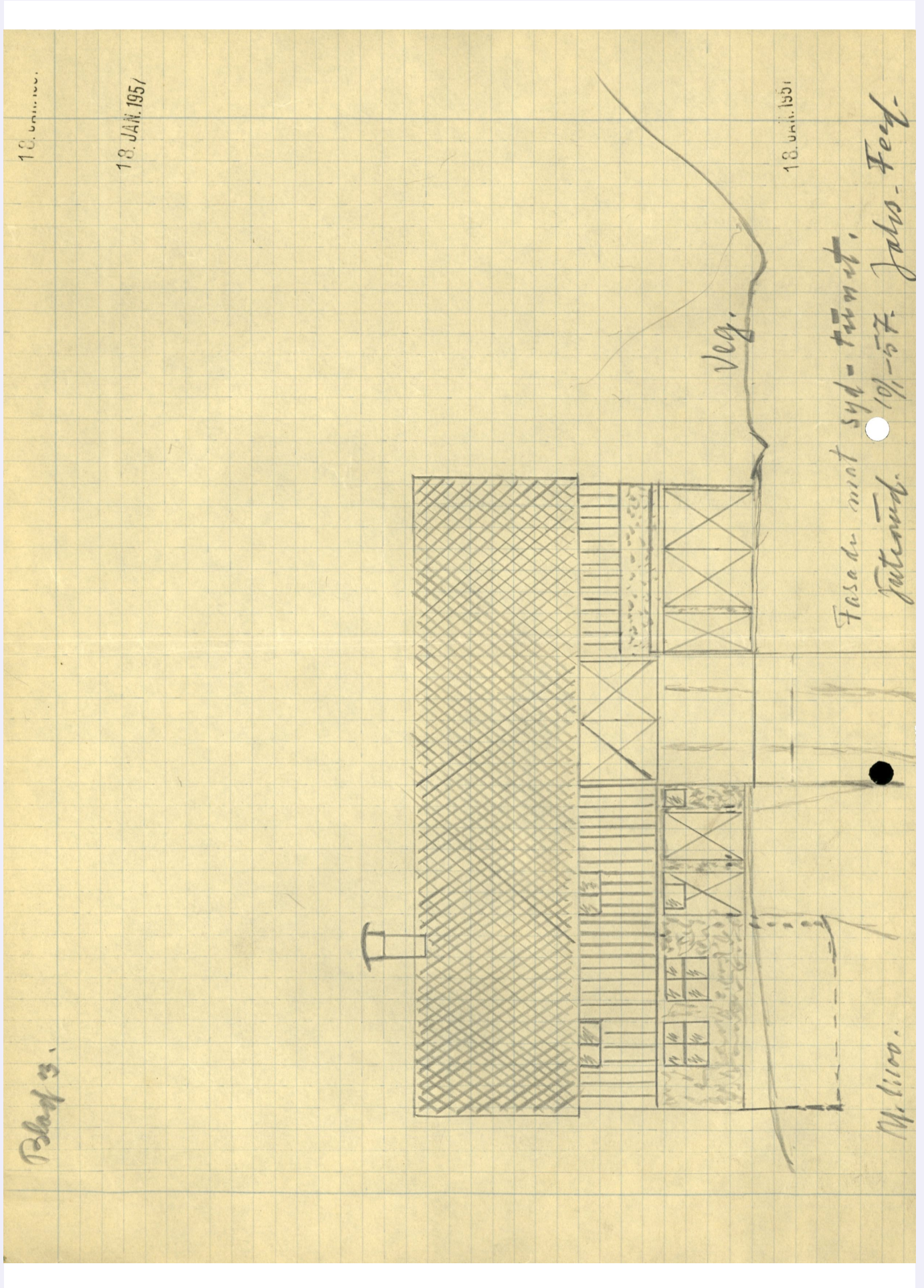
Dejere og Toré av Arnt beten i 1. etage snittfatt for høirom.

18. JAN. 1951

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Byggeanmeldelse.

Til Lørenskog bygnings- og reguleringskommission.

Herved anmeldes, at der paa gaards-nr. *4 og 9* bruks-nr. *90*
 parcel nr. *Rirkerviik* ved *Lasby*
 skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger *2*

Bygningens flateindhold Hovedbygning *53* m.² tilsammen *53 m.²*
 Uthus m.²

Bygningens bestemmelse *Vanningshus*

Bygningens høide regnet fra terreng til overkant gesims *5 m*

Etagernes antal *1 1/2*

— " — høide 1ste etage *2,60* 2den etage *2,55 m*

Grundens beskaffenhet *Lere*

Kloak og drainering *Lovelig*

Fundamentering og kjeldermure *40 cm betong*

Isolation *Papp*

Stubbeloftfyld *Lere*

Bygningsmaterialer:

Sviller: <i>4" x 5"</i>	Stubloftlægter: <i>1" x 1 1/2"</i>	Stubloftbord: <i>3/4"</i>
Bjelkelag: <i>3" x 7"</i>	Spærrer: <i>2 1/2" x 5"</i>	Indv. panel: <i>3/4" fas</i>
Laftplanker: <i>3" utvirkede</i>	Gradspærrer:	Utv. panel: <i>1"</i>
Reisverkplanker:	Aaser:	Gulvplanker: <i>5/4" supanel</i>
Bindingsverk:	Skraabaand:	Loftgulv:
Spikerslag:	Tækkebord: <i>3/4"</i>	Taklægter: <i>1" x 2"</i>

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Indredning i kjelderen

Trelobering

Indredning paa loft

Trappeantal: Hovedtrap: *90* cm. Kjældertrap: cm. Lofttrap: cm.

Taktækning

Antal piper / Røkkepipe *1x* Luftpiper

Antal tilhørende ildsteder *5*

Trukne røkrør

Særegne konstruksjoner

Lokum *inaktive*

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc.

Lørenskog

den

20/8-24

H. Mathiesen

Eierens navn.

O. Didrikson

Anmelderens navn og adresse.

Ansvarshavendes navn og adresse.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Approberes på følgende betingelser :

1. Huset legges, som påvist i marken.
2. Muren føres ned på fast grund.
3. Utvendig mot jordsmon skal muren kostes og tjæres.
4. **Drænering** anbringes utvendig med godt fald og avløp.
5. Taket i bryggerhus må pusses og gulvet sammesteds støpes med godt fald mot sluk.
6. Det i 2den etg. angitte soverum kan ikke benyttes som sådant, da gulvflaten og gjennemsnitshöide er for liten.
7. Eeklæring fra ansvarshavende må indsendes.

Lörenskog Bygningskommisjon den 1-9-1924.

S. Bratkansen



EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS, AVD. LØRENSKOG
V/MARTIN TRYKSTAD
BIBLIOTEKGATA 30
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3373250114
Vår referanse: 3796930/26800769
Bestilling: C3 2025-07-24 116

Dato
24.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13109	8	1.9.1997	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	89	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



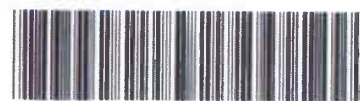
TINGLYST

- 1 SEPT. 1997

MEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 13109

Rettsbok

for



Doknr. 13109 Tinglyst. 01.09.1997 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Akershus og Oslo jordskifterett

Den 15.05.97 ble jordskifteretten satt i Jordskifterettens lokaler i Lillestrøm.

Retten ble satt med jordskiftedommeren som enedommer jf. jordskifteloven § 9 femte ledd.

Rettenes formann: Jordskiftedommer Harald S. Haraldstad.

Protokollfører: Avd.ing. Carl Chr. Seyffarth.

Sak nr.: 2/1995, Kirkerud i Lørenskog kommune.

Parter:

Eier av gnr. 89/1 i Lørenskog, Arne J. Bjørnholt, Kirkerudvn. 50 1473 Skårer
Eier av gnr. 90/1 i Lørenskog, Frank Blomquist, Kirkerudvn. 61 1473 Skårer
Eier av gnr. 90/2 i Lørenskog, I. Rasmussen og J- P. Dammen, Kirkerudvn. 66, 1473 Skårer
Eier av gnr. 90/3 i Lørenskog, Bjarne Kr. Nilssen, St. Jørgens vei 77 0662 Oslo
Eier av gnr. 90/3 A i Lørenskog, Bjørn Nilssen, Kirkerudvn. 134 1473 Skårer
Eier av gnr. 90/4 i Lørenskog, Harry Søberg, Kirkerudvn. 121 1473 Skårer
Eier av gnr. 90/5 i Lørenskog, Ragnhild Mikalsen, Kirkerudvn. 71 1473 Skårer
Eier av gnr. 90/6 i Lørenskog, Odd Svendsen, Kirkerudvn. 81 1473 Skårer
Eier av gnr. 90/8 i Lørenskog, Leif Kristiansen, Kirkerudvn. 101 1473 Skårer

Arne J. Bjørnholt og Jens-Petter Dammen har krevd saken.

Saken gjelder: Deling av en jordbrukseiendom, etter gitt konsesjon av fylkeslandbruksstyret, §§ 2f og 88 i jordskifteloven.

Til stede: Arne J. Bjørnholt, Bjørn Nilssen, Odd Svendsen, Leif Kristiansen.

Lovlig innkalt, men ikke møtt: Frank Blomquist, Bjarne Kr. Nilssen, Harry Søberg og Ragnhild Mikalsen.

Jens-Petter Dammen. Opplyst over telefon den 14.5.97 at han ikke kunne møte. Han hadde ingen merknader til det som var gjort.

På forespørsel fra jordskiftedommeren var det ingen som hadde merknader til innkallingen.

Jordskiftedommeren redegjorde for hovedreglene i domstoloven §§ 106 - 108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre rettsformannen inhabil.

Fremlagt i retten ble:

1. Krav om jordskifte/grensegang m/vedlegg, datert 12.12.1994, undertegnet av Arne J. Bjørnholt og Jens-Petter Dammen.
2. Tinglysing av midlertidig forretninger i forbindelse med jordskiftesak dat. 06.01.95
3. Innkalling til saksforberedende møte, dat. 06.02.95.
4. Melding om krav om grensegang fra jordskifteretten til partene, dat. 27.02.95 og 07.03.95
5. Innkalling til møtet i dag m/vedlegg, datert 18.04.97 og 07.05.97
Sammen med innkallingen var det sendt ut kart med grensebeskrivelse.

Jordskiftedommeren opplyste at saken skal avsluttes på dette møtet.

Avdeling Carl Seyffarth orienterte om arbeidet som var gjort i marka.

Etter det saksforberedende møtet, har jordskiftefunksjonærene vært med partene og merket grensene Disse ble senere innmålt.

Under merkingen ble det foretatt et makeskifte mellom tre av partene. Et lite skogstykk på vestsiden av vegen som Arne J. Bjørnholt har overtatt, ble oppmålt til ca. 1,2 daa. Denne teigen ligger inntil gnr. 90/4,9, eier Harry Søberg. Han overtar denne teigen uten påstående skog. Arne J. Bjørnholt avvirker denne. I bytte gir eieren av gnr. 90/4,9 fra seg ca. 0,4 daa. med dyrket mark som ligger inntil eieren av gnr. 90/8 eier Leif Kristiansen. Videre gir eieren av gnr. 90/8 fra seg ca. 0,4 daa. dyrket mark til Arne J. Bjørnholt som er eier av en teig som grenser til gnr. 90/8 i nord og har gnr. 90/16.

Partene er enige om disse makeskiftene og har heller ingen merknader til den gjennomførte merkingen, kart eller grensebeskrivelse.

Retten ser slik på saka:

Ingvild Rasmussen og Jens Petter Dammen fikk den 28.11.94 konsesjon på eiendommen gnr. 90/2. Konsesjonen ble gitt på vilkår at eiendommens landbruksareal bortsett fra ca. 16,5 daa skulle selges til Arne J. Bjørnholt. Dette arealet er ca. 175,5 daa. Etter § 2 bokstav f i jordskifteloven har jordskifteretten hjemmel til å gjennomføre delingen. På det saksforberedende møte ble det opplyst at det er behov for å gå opp å merke grensene. Dette er gjort. I tillegg har det vært enighet at det foretas et lite makeskifte mellom tre av partene. Saken kan gjennomføres etter § 2 bokstav f. Retten har vurdert nektingsgrunnene i § 3 bokstav a. Ingen av eiendommene vil tape på gjennomføring av jordskiftet.



Retten gjorde slikt

vedtak:

1. Jordskiftet blir fremmet i samsvar med kravet og slik som partene er blitt enige om i marka.
2. Jordskiftet gjennomføres slik som beskrevet foran og som går fram av kart og grensebeskrivelse.

Det ble enighet om, av begge parter, at eieren av gnr. 90/8 Leif Kristiansen skal ha rett til å vedlikeholde drensledningen som blir liggende på eiendommen til gnr. 90/16, eier Arne J. Bjørnholt, etter makeskiftet. Drensledningen ligger like nord for grense nr. 1

Videre ble det avtalt med Arne J. Bjørnholt at han skal hogge det lille skogsstykket som eieren av gnr. 90/4, 9 Harry Søberg overtar, innen 01.05.1998. Det som ikke blir avvirket til denne tid, tilfaller eieren av gnr. 90/4, 9.

Kart og grensebeskrivelse vil bli tinglyst sammen med rettsboka.

Jordskiftekostnader:

Jordskiftekostnadene er i alt **kr. 8.965,-** Av dette utgjør gebyrer til staten kr 4.465,-
Jordskiftekostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jfr. § 76 i jordskifteloven.

Retten har kommet fram til slik fordeling:

Eier	skal bet.	har bet.	skylder
Arne J. Bjørnholt	4.865	1.250	3.615
Jens-Petter Dammen	1.250	1.250	0
Bjørn Nilssen	275		275
Bjarne Nilssen	275		275
Frank Blomquist	550		550
Leif Kristiansen	350		350
Harry Søberg	300		300
Odd Svendsen	700		700
Ragnhild Mikalsen	400		400

De pålagte beløp forfaller til betaling 15 - femten - dager fra forkynning. Etter denne tid vil beløpet bli tvangsinndrevet, jf. jordskifteloven § 91.

Forkynning.

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning. Jordskiftedommeren redegjorde for ankerreglene og opplyste spesielt at ankefristen løper to - 2 - måneder fra forkynning.

Ikrafttreden.

Saken trer i kraft når ankefristen er ute dersom det ikke kommer inn anke.

Tinglysing

Saken skal tinglyses på:	Gnr. 89	bnr. 1
	« 90	« 1
	« 90	« 2
	« 90	« 3
	« 90	« 4 og 9
	« 90	« 5
	« 90	« 6
	« 90	« 8
	« 90	« 15
	« 90	« 16
	« 90	« 17

Den tinglyste kopi av rettsboka skal oppbevares hos eieren av gnr. 89 bnr. 1 Arne J. Bjørnholt til felles bruk for interesserte.

Avslutning av saken:

Ingen hadde merknader til forhandlingene.

Til stede ved møtets slutt var de samme som ved møtets begynnelse.

Retten hevet
Lillestrøm, 15.05.1997

Harald S. Haraldstad/s

Rett kopi bekreftes:





G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesak nr. : 2/1995
Kommune : Lørenskog
Vedtatt på rettsmøte dato : 15.05.1997
Vedtatt av Jordskifterett : Akershus og Oslo
Koordinatsystem : NGO akse III

Grense: 1

mellom Arne J. Bjørnholt, eier av gnr. 90 bnr. 16
På nordre side
og Leif Kristiansen, eier av gnr. 90 bnr. 8
På søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse

Etter partenes opplysning tar grensa til midt i Losbyelva, går deretter i retning 94.8 gon til:					
1	212184.11	14896.35			Jsv jordmerke
			42.27	94.9	
2	212187.46	14936.48			Jsv jordmerke
			2.76	97.0	
2V	212187.59	14941.24			Umerka punkt midt veg

Grense: 2

mellom Leif Kristiansen, eier av gnr. 90/8
På nordre side
og Harry Søberg, eier av gnr. 90 bnr. 4 og 9
På søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse

Etter partenes opplysning tar grensa til midt i Losbyelva, går deretter i retning 100.4 gon til:					
4	212034.04	14886.45			Jsv jordmerke
			96.74	100.4	
3	212033.50	14986.19			Jsv jordmerke
			4.00	100.4	
3V	212033.47	14987.19			Umerket punkt midt veg

Vedlegg: Servitutter



Attestert kopi av dok.nr. 1997/13109/8
Attestingstidspunkt 2025-07-24 09:42

Side 6 av 13

Grense: 3

mellom Odd Svendsen, eier av gnr. 90 bnr. 6
På nordre side
og Arne J. Bjørnholt eier av gnr. 90 bnr. 17
På søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
5V	212127.55	14956.20			Umerket punkt midt veg
			7.60	78.7	
5	212130.05	14963.37	44.37	78.7	Jsv bolt i fjell
6	212144.65	15005.28	51.54	82.5	Jsv bolt i fjell
7	212158.66	15054.87	48.99	82.6	Jsv bolt i fjell
8	212171.85	15102.05	52.97	87.2	Jsv jordmerke
9	212182.39	15153.96	34.19	95.7	Jsv bolt i fjell
10	212184.70	15188.08	45.58	96.6	Jsv bolt i stein
11	212187.10	15233.60	36.68	111.3	Jsv bolt i stein
12	212180.64	15269.70	36.18	108.6	Jsv bolt i fjell
13	212175.75	15305.55	41.57	108.2	Jsv bolt i fjell
14	212170.39	15346.77	42.95	112.0	Jsv bolt i fjell
15	212162.36	15388.96	45.11	111.0	Jsv bolt i fjell
16	212154.63	15433.40	28.15	95.4	Jsv bolt i fjell
17A	212156.67	15461.48	32.97	99.1	Jsv bolt i fjell
17	212157.12	15494.44	25.20	99.9	Jsv bolt i fjell
18	212157.18	15519.64	37.91	121.1	Jsv bolt i fjell
19	212144.86	15555.50			Jsv bolt i stein

Grensepunkt nr. 19 er det samme som grensemerke nr. 65 i jord-
skiftesak nr. 7/1976. De nye koordinatene aviker noe fra de som
ble brukt i sak 7/76 p.g.a. dårligere målemetoder den gang.



Grense: 4

mellom Losby Bruk I/S, eier av gnr. 91 bnr. 1

På østre side

og Arne J. Bjørnholt gnr. 90 bnr. 17

På vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse

Grensa tar til i nymummerert grensepunkt nr. 19 (gammelt 65)					
19	212144.86	15555.50			Jsv bolt i stein

Grensa fortsetter videre sørvestover etter bekk til gammelt grensemerke nr. 66, furupel i myr. grensa går så videre til røys, grensemerke nr. 67, her slutter grense nr. 4.

Losby Bruk I/s var ikke innkalt til grensepåvisningen.

Grense: 5

mellom Arne Bakkerud eier av gnr. 91 bnr. 10

På østre side

og Arne J. Bjørnholt, eier av gnr. 90 bnr. 17

På vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse

Grensa tar til i gammelt grensemerke nr. 67 og følger bekken sørvestover til nytt grensemerke nr.:					
20	211750.98	15242.07			Jsv bolt i stein

Her slutter grense nr. 5 i et trepunktsdele, mellom gnr. 90/3, 90/17 og 91/10

Arne Bakkerud var ikke innkalt til grensepåvisningen.



Grense: 6

mellom Bjarne Kr. Nilssen, eier av gnr. 90 bnr. 3

På søndre side

og Arne J. Bjørnholt, eier av gnr. 90 bnr. 17

På nordre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse

Grensa tar til i trepunktsdele, midt bekk, grensemerke nr.:					
20	211750.98	15242.07			Jsv bolt i stein
			13.45	330.7	
21	211757.21	15230.15			Jsv bolt i stein
			13.41	332.0	
22	211763.68	15218.39			Jsv bolt i stein
			34.67	331.5	
23	211780.13	15187.88			Jsv jordmerke
			30.70	333.2	
24	211795.44	15161.27			Jsv bolt i fjell
			7.62	337.6	
25	211799.69	15154.94			Jsv jordmerke
			14.33	292.4	
26	211797.99	15140.72			Jsv bolt i fjell
			11.51	292.1	
27	211796.57	15129.29			Jsv bolt i fjell
			36.91	291.1	
28	211791.39	15092.74			Jsv bolt i fjell
			21.55	304.2	
29	211792.82	15071.24			Jsv bolt i fjell
			20.57	272.6	
30	211784.25	15052.54			Jsv jordmerke
			21.27	272.2	
31	211775.27	15033.26			Jsv jordmerke
			4.80	272.2	
31V	211773.24	15028.91			Umerket punkt midt veg



Grense: 7

mellom Odd Svendsen, eier av gnr. 91 bnr. 6
På nordre side
og Arne J. Bjørnholt, eier av gnr. 90 bnr. 16
På søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse

Etter partenes opplysning tar grensa til midt i Losbyelva, går deretter i retning 92.0 gon til:					
57	212252.50	14870.71	55.85	92.0	Rør i jord
58	212259.50	14926.12	2.50	91.0	Rør i jord
58V	212259.86	14928.59			Umerket punkt midt veg

Grensa fortsetter så midt veg til grensepunkt 2V i grense nr. 1

Grense: 8

mellom Frank Blomquist, eier av gnr, 90 bnr. 1
På nordre side
og Arne J. Bjørnholt, eier av gnr. 90 bnr. 15
På søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse

Etter partenes opplysning tar grensa til midt i Losbyelva, går deretter i retning 115.4 gon til:					
32	212803.64	14758.28	21.74	115.4	Midt stolpe v/elva
33	212798.43	14779.38	52.96	118.1	Jernrør i jord
34	212783.59	14830.22	38.54	117.5	Midt stolpe
35	212773.12	14867.31	55.75	117.3	Midt stolpe
36	212758.14	14921.01	4.25	99.8	Jsv jordmerke
36V	212758.15	14925.26			Umerket punkt midt veg



Grense: 9

mellom I. Rasmussen og J.P. Dammen eiere av gnr.90 bnr. 2
På østre side
og Arne J. Bjørnholt, eier av gnr. 90 bnr. 15
På vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse

Grensa tar til i midt veg, umerka punkt nr.: 36v og følger midt veg til umerka punkt nr. 52V.					
36V	212758.15	14925.26			Umerket punkt midt veg
			66.87	197.3	
52V	212691.34	14928.08			Umerket punkt midt veg

Grense: 10

mellom Ragnhild Mikalsen, eier av gnr. 90 bnr. 5
På søndre side
og Arne J. Bjørnholt, eier av gnr. 90 bnr. 15
På nordre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse

52V	212691.34	14928.08			Umerket punkt midt veg
			2.96	287.2	
53	212690.75	14925.18			Midt vannrør på vestsiden av veggen
			66.84	297.6	
54	212688.18	14858.39			Jsv jordmerke
			20.42	315.5	
55	212693.11	14838.58			Jsv jordmerke
			26.08	271.7	
56	212681.88	14815.04			Jsv jordmerke

Etter partenes opplysning går grensa så videre i samme retning 271.7 gon til midt i Losbyelva.

Grense: 11

mellom Frank Blomquist, eier av gnr. 90 bnr. 1

På nordre og østre side

og I. Rasmussen og J.P. Dammen, eiere av gnr.90 bnr. 2

På søndre og vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
36V	212758.15	14925.26			Umerket punkt midt veg
			47.74	99.8	
37	212758.31	14973.01			Jsv jordmerke
			40.23	156.6	
38	212727.07	14998.36			Jsv jordmerke
			15.54	88.9	
39	212729.77	15013.66			Jsv bolt i fjell
			33.95	102.1	
40	212728.67	15047.60			Jsv bolt i fjell
			26.83	72.8	
41	212739.77	15072.02			Jsv bolt i fjell
			44.27	65.9	
42	212762.38	15110.09			Jsv bolt i stein
			33.86	178.5	
43	212730.44	15121.31			Jsv jordmerke
			24.67	223.0	
44	212707.36	15112.58			Jsv jordmerke
			34.05	254.4	
45	212685.01	15086.89			Jsv jordmerke
			23.22	251.5	
46	212668.97	15070.09			Jsv jordmerke
			40.16	225.9	
47	212632.08	15054.21			Jsv jordmerke
			31.61	234.8	
48	212605.07	15037.78			Jsv jordmerke

Vedlegg: Servitutter



Attestert kopi av dok.nr. 1997/13109/8
Attestingstidspunkt 2025-07-24 09:42

Side 12 av 13

Grense: 12

mellom Ragnhild Mikalsen, eier av gnr. 90 bnr. 5

På sørvestre side

og I. Rasmussen og J.P. Dammen, eiere av gnr.90 bnr. 2

På nordøstre side

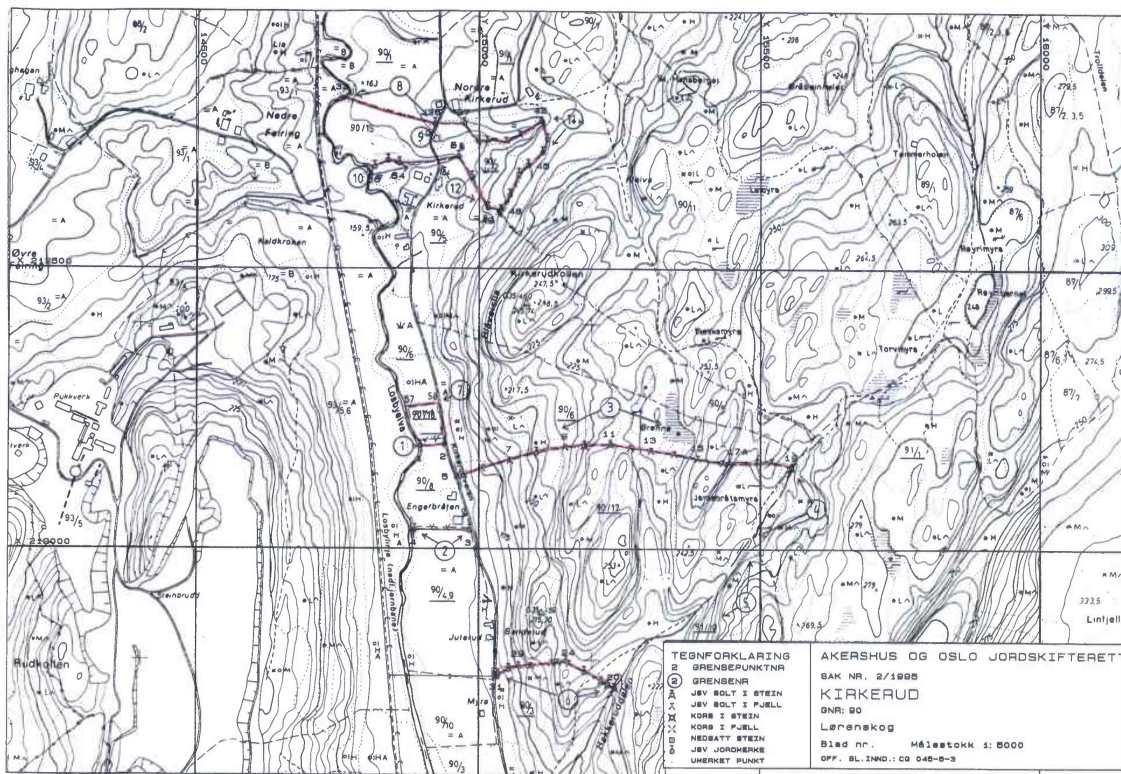
Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
48	212605.07	15037.78	22.28	313.1	Jsv jordmerke
49	212609.61	15015.97	61.59	368.6	Jsv jordmerke
50	212663.88	14986.85	43.51	362.1	Jsv jordmerke
51	212699.90	14962.44	32.45	284.2	Jsv jordmerke
52	212691.94	14930.99	2.97	287.2	Midt vannrør på østsiden av vegen
52V	212691.34	14928.08			Umerket punkt midt veg

Vedlegg: Servitutter



Attestert kopi av dok.nr. 1997/13109/8
Attestingstidspunkt 2025-07-24 09:42

Side 13 av 13





EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS, AVD. LØRENSKOG
V/MARTIN TRYKSTAD
BIBLIOTEKGATA 30
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3373250114
Vår referanse: 3796931/26800774
Bestilling: C3 2025-07-24 114

Dato
24.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1112120	200	17.12.2014	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	90	4	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

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



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/1112120/200
Attestingstidspunkt 2025-07-24 09:40

Side 1 av 5

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698



Doknr: 1112120 Tingst: 17.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS og **Harry Søberg**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av **gnr. 90 bnr. 4** i **Lørenskog kommune**,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
et kabelanlegg (nedenfor benevnt **Kabelanlegg**) med driftsspenning på lavspennings og/eller
høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: **Kirkerudveien 121**
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 04.09.2014.
Trasélengde ca 75 m over eiendommen
Trasébredde ca 0,5 m
Grøftedybde ca 1,0 m

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

Vedlegg: Servitutter



Attestert kopi av dok.nr. 2014/1112120/200
Attestingstidspunkt 2025-07-24 09:40

Side 2 av 5

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr. 0,-

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.



4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

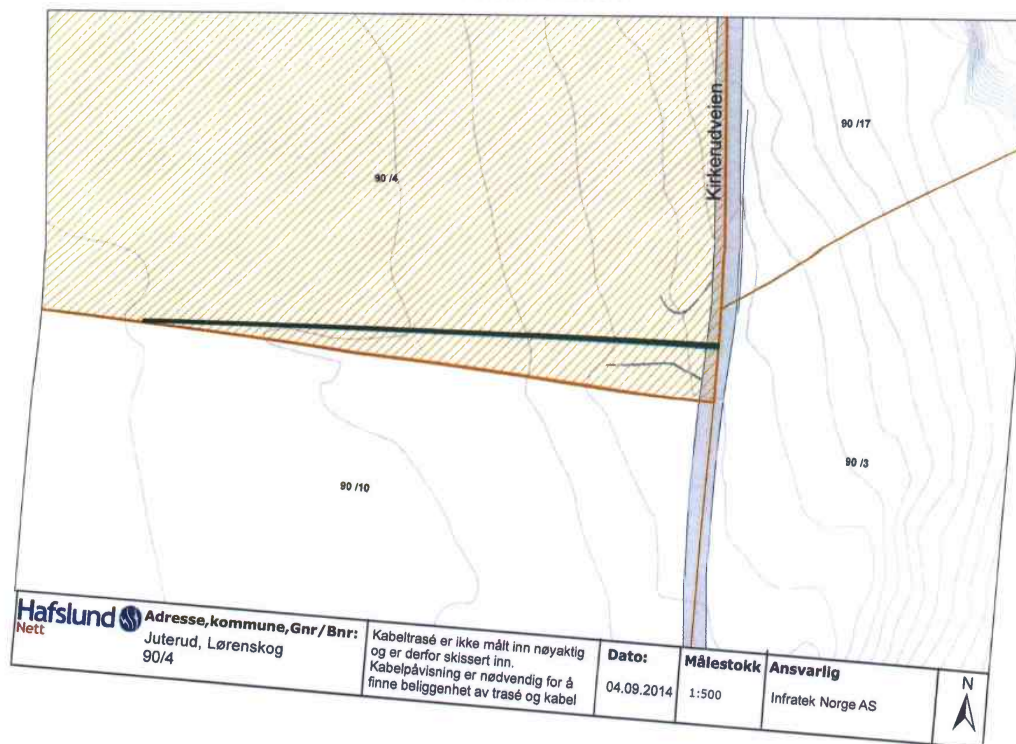
Sted: Lørenskog Dato: 19/9 2014 Sted: Oslo Dato: 4/12 -14

Grunneier 1 signatur:	<u>Harry Søberg</u>
(Blokkbokst.):	HARRY SØBERG
Org.nr./ personnr.:	<u>280149</u> [redacted]
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	

Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA ✓	
Leder signatur:	<u>Morten Nielsen</u>
(Blokkbokst.):	MORTEN NIELSEN
Saksbeh., signatur:	<u>Bjørn Østgårdsgjeltten</u>
(Blokkbokst.):	BJØRN ØSTGÅRDSGJELTEN

Vedlegg: Servitutter

Overenskomst



Hafslund Nett	Adresse, kommune, Gnr / Bnr: Juterud, Lørenskog 90/4	Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktlig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel	Dato:	Målestokk	Ansvarlig	N ↑
			04.09.2014	1:500	Infratek Norge AS	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/1112120/200
Attesteringstidspunkt 20.25.07 - 24.09.40

Side 5 av 1



EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS, AVD. LØRENSKOG
V/MARTIN TRYKSTAD
BIBLIOTEKGATA 30
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3373250114
Vår referanse: 3796932/26800779
Bestilling: C3 2025-07-24 113

Dato
24.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
334959	200	25.4.2008	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	90	4	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 2008/334959/200
Attestingstidspunkt 2025-07-24 09:39

Side 1 av 5

Hafslund Nett
v/Steinar Karlsruud
0247 OSLO
Org.nr. 980 489 695

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV

LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Harry Søberg
(nedenfor kalt Grunneier)



Doknr: 334959 Tinglyst: 25.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier av eiendom, gnr. 90 og bnr. 4 i Lørenskog kommune, med eiendomsadresse: **Kirkerudveien 121, 1475 Finstadjordet** er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert **07-08-2007**
Trasélengde ca **170 m** over eiendommen
Trasébredde ca. **1.0 m**
Grøftedybde ca **1,0m**

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer).

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, må dette godkjennes av Netteier. Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.



Til deg som
kjøper bolig



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 600

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 3373250114 / Martin Trykstad, tlf. 47906304
Kirkerudveien 121, 1475 Finstadjordet
Gnr. 90, bnr. 4 i Lørenskog kommune (Ideell andel 1/1.)



Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) **Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

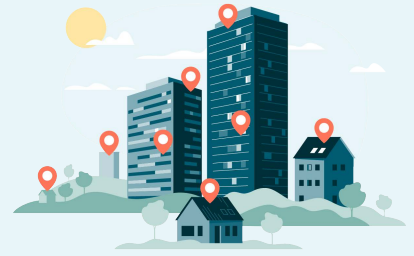
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 3373250114
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.09.2025

Martin Trykstad
eiendomsmeglerfullmektig

479 06 304
martin.trykstad@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Lørenskog
Bibliotekgata 30, 1473 Lørenskog

eiendomsmegler1.no