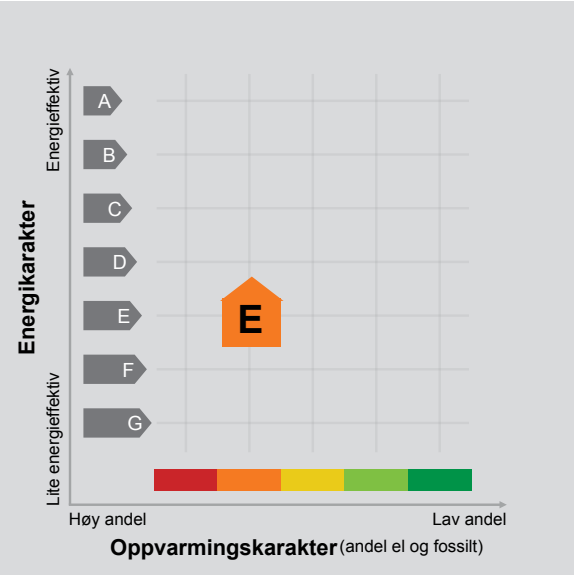
GRANVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Granveien 7
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	108
Bruksnummer	788
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12439539
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119684
Dato	13.05.2025



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 29 962 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

24 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova-...).

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: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

TILSTANDSRAPPORT

Granveien 7
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1995
BRA: 135 m^2
BRA-i: 125 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	14	18	0	2

Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS
roy@bekkesletten.no
41624600

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29847

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er enkelte riss/små sprekker, løs puss og manglende puss på støpt såle.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre enkelte riss/små sprekker, løs puss og manglende puss på støpt såle.

Balkong, terrasse, platting: Treplatting ved inngangsparti

Oppsummering

Treplatting er noe slitt.
Det er et skadet terrassebord.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at ett terrassebord skiftes ut.
Overflatebehandlinger bør påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Treplatting ved hage

Oppsummering

Treplatting er noe slitt.
Ett terrassebord (ytterste) er noe "skeivt".

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ett terrassebord.
Overflatebehandlinger bør påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

En god del vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre til at vinduene blir noe skadet på sikt.
Over halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige dører og vinduer.

Anbefalte tiltak

En god del vinduer anbefales justert.

Yttervegger

Oppsummering

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble observert noe dårlig/mangelfull tetting av undertak rundt takgjennomføring i et kott. Dette kan føre til at regnvann kommer inn, med de skader dette kan medføre.
Ett kott er ikke inspisert grunnet manglende adkomst. TG-IU

Anbefalte tiltak

Den dårlig/mangelfull tetting av undertak rundt takgjennomføring i et kott anbefales utbedret.

Renner og nedløp

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere på tak. Dette kan medføre at det raser snø/is av taket med de skader/farer dette medfører.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere snøfangere.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte.
Trappegangsgulvet i 2. etasje jevnhet på +/- 7 mm på kontrollerte steder.
TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Peisovn er ifra 2019.
En ildfast stein inne i peisovnen er sprukket.
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Anbefalte tiltak

En ildfast stein inne i peisovnen anbefales utskiftet.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på en side i trapp.
Det er for store åpninger nederst i trapperekkverk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløpere på side i trapp.
Åpninger i trapperekkverk anbefales å gjøres mindre eller tettes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige (utvendige) avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Våtrom: Bad, 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Noen innerdører er slitte.
Det er et sprukket glass i 2-fløyet innerdør.

Anbefalte tiltak

Enkelte innerdører anbefales utskiftet.
Det sprukkene glasset på innerdør anbefales utskiftet.

Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Oppsummering

Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) i entré. Dette kan føre til at enkelte gulvfliser kan løsne/evt. sprekke.
Det er en del riper i parkett på kjøkken.
Det er en del glipper i furugulv.
Det er for kort avstand mellom tverrskjøter på parkettgulv i trappegang, 2. etasje.

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Boddør subber i karm. Dette kan medføre til at boddør blir noe skadet på sikt.
Det er enkelte sprekker i såleblokk.
Det er mangler snøfangere. Dette kan medføre at det raser snø/is av taket med de skader/farer dette medfører.
Hemstrapp tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere boddør.
Det anbefales å utbedre sprekker i såleblokk.
Det anbefales å montere snøfangere.
Det anbefales å skifte hemstrapp.

Drenering

Oppsummering

Terrenget inn mot bolig er relativt flatt. Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplatting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende terrengfall inn mot bolig.

Øvrig: El. varme

Oppsummering

Ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2025

Rapportdato
9.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Fredrik Lie Andersen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Ine Lie Andersen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten**
Telefon: **41624600**
Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS**
Epost: **roy@bekkesletten.no**
Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Granveien 7, 1470 Lørenskog**

Kommunenr: **3222**
Gårdsnr: **108**
Bruksnr: **788**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **1995**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle. Hovedbærekonstruksjon i trebindingsverk. Liggende panel på fasader. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskille er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	135	125	10	0	49
Garasje	53	0	53	0	0
Totalt m²	**188**	**125**	**63**	**0**	**49**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	95	85	10	0	49
2. etasje	40	40	0	0	0
Totalt m²	**135**	**125**	**10**	**0**	**49**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	50	40	10
Totalt m²	**50**	**40**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	95	83	12	Entré, trappegang, soverom, bad og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,35 m - ca 2,38 m.	Bod og utebod.
2. etasje	40	40	0	Trappegang, bad og 3 soverom. Skråtak. Himlingshøyde er ca 0,89 m - ca 2,41 m.	
Totalt m²	**135**	**123**	**12**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	39	0	39	0	0
Hems	14	0	14	0	0
Totalt m²	**53**	**0**	**53**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkeplan	39	0	39		Garasje.
Hems	14	0	14		Bod.
Totalt m²	**53**	**0**	**53**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-IU**

Terrenget inn mot bolig er relativt flatt. Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplatting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende terrengfall inn mot bolig.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det er enkelte riss/små sprekker, løs puss og manglende puss på støpt såle.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre enkelte riss/små sprekker, løs puss og manglende puss på støpt såle.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Treplatting ved inngangsparti

Type	Platting

Treplatting ved inngangsparti Størrelse ca 5 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Treplatting er noe slitt.
Det er et skadet terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at ett terrassebord skiftes ut.
Overflatebehandlinger bør påregnes.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Treplatting ved hage

Type	Platting

Treplatting. Størrelse ca 44m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Treplatting er noe slitt.
Ett terrassebord (ytterste) er noe "skeivt".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte ett terrassebord.
Overflatebehandlinger bør påregnes.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm.
Malt boddør med trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

En god del vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre til at vinduene blir noe skadet på sikt.
Over halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige dører og vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En god del vinduer anbefales justert.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Kaldtloft i knevegger med tilgang via luker.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Det ble observert noe dårlig/mangelfull tetting av undertak rundt takgjennomføring i et kott. Dette kan føre til at regnvann kommer inn, med de skader dette kan medføre.
Ett kott er ikke inspisert grunnet manglende adkomst. TG-IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Den dårlig/mangelfull tetting av undertak rundt takgjennomføring i et kott anbefales utbedret.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

6.11 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2

Det er ikke montert snøfangere på tak. Dette kan medføre at det raser snø/is av taket med de skader/farer dette medfører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere snøfangere.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Stuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte.
Trappegangsgulvet i 2. etasje jevnhet på +/- 7 mm på kontrollerte steder.
TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Peisovn i stue.

Peisovn er ifra 2019.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Peisovn er ifra 2019.
En ildfast stein inne i peisovnen er sprukket.
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ildfast stein inne i peisovnen anbefales utskiftet.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning er ifra 2019.

Kjøkkeninnredning med laminat fronter, keramisk benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og keramisk plate mellom overskap og benkeplate.

En skapdør subber noe.

Det anbefales at en skapdør justertes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig malt tretrapp med beiset og lakkerte furutrinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Det mangler håndløper på en side i trapp. Det er for store åpninger nederst i trapperekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere håndløpere på side i trapp. Åpninger i trapperekkverk anbefales å gjøres mindre eller tettes.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2020 og 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige (utvendige) avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør- i rør system er ifra 2020 og 2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Hovedsikring på 63 Amp.
23 kurser.
Overspenningsvern.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

El. anlegget er oppgradert i 2020.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2020
Størrelse
281 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det har vært service i 2025.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.22 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er ifra 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det mangler noe fugemasse i ytterhjørner på toalettkasse.

Det anbefales å silikonere ytterhjørner på toalettkasse.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med baderomsinnredning, servant, veggmontert wc, badekar, dusjnisje med dør og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon.
Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Faktura.

6.23 Våtrom: Bad, 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv.
Flislagte vegger.
Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad er ifra 2022.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med servant, servantskap, høyskap, veggmontert wc og dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon.
Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Faktura.

6.24 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører og malte profilerte innerdører.
Malt profilert 2-fløyet innerdør med glass.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Noen innerdører er slitte.
Det er et sprukket glass i 2-fløyet innerdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Enkelte innerdører anbefales utskiftet.
Det sprukkene glasset på innerdør anbefales utskiftet.

6.25 Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse

Parkett, heltre furugulv og fliser.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) i entré. Dette kan føre til at enkelte gulvfliser kan løsne/evt. sprekke.
Det er en del riper i parkett på kjøkken.
Det er en del glipper i furugulv.
Det er for kort avstand mellom tverrskjøter på parkettgulv i trappegang, 2. etasje.

6.26 Øvrig: Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse

Malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-1

6.27 Øvrig: Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse

Malte flater og malte panel.

Oppsummering av øvrig TG-1

6.28 Øvrig: El. varme

Beskrivelse

Det er varmekabler i entré, trappegang, stue/kjøkken og på begge bad.

Oppsummering av øvrig TG-IU

Ikke vurdert.

6.29 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering av øvrig TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.30 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Støpt betongdekke.
Oppført i trebindingsverk med liggende panel.
Saltak i tre, tekket med takstein.
Leddport med motor.
Boddør.
Vinduer med enkle glass.
Ett vindu med 2-lagsglass.
Plassbygd hemstrapp.
El. bil lader.
Innredet hems.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Boddør subber i karm. Dette kan medføre til at boddør blir noe skadet på sikt.
Det er enkelte sprekker i såleblokk.
Det er mangler snøfangere. Dette kan medføre at det raser snø/is av taket med de skader/farer dette medfører.
Hemstrapp tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere boddør.
Det anbefales å utbedre sprekker i såleblokk.
Det anbefales å montere snøfangere.
Det anbefales å skifte hemstrapp.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

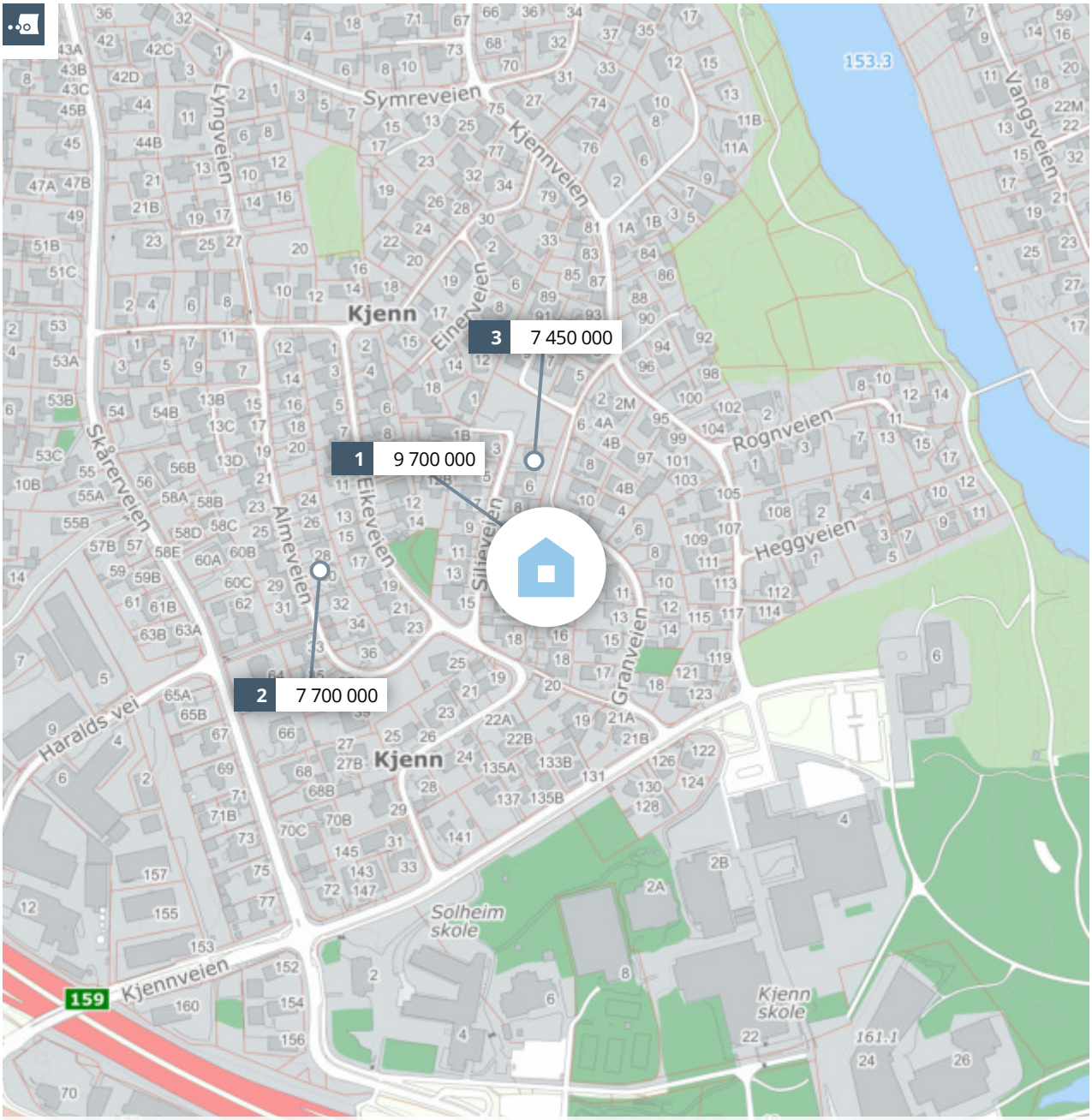
6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GRANVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 20.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan Erik Ellefsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Granveien 7, 1470 LØRENSKOG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 108 BNR 788 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS KINNSKOGEN-SØR

Verdivurdert til

8 300 000

-	8 300 000	65 873
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	39 m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt						528 m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

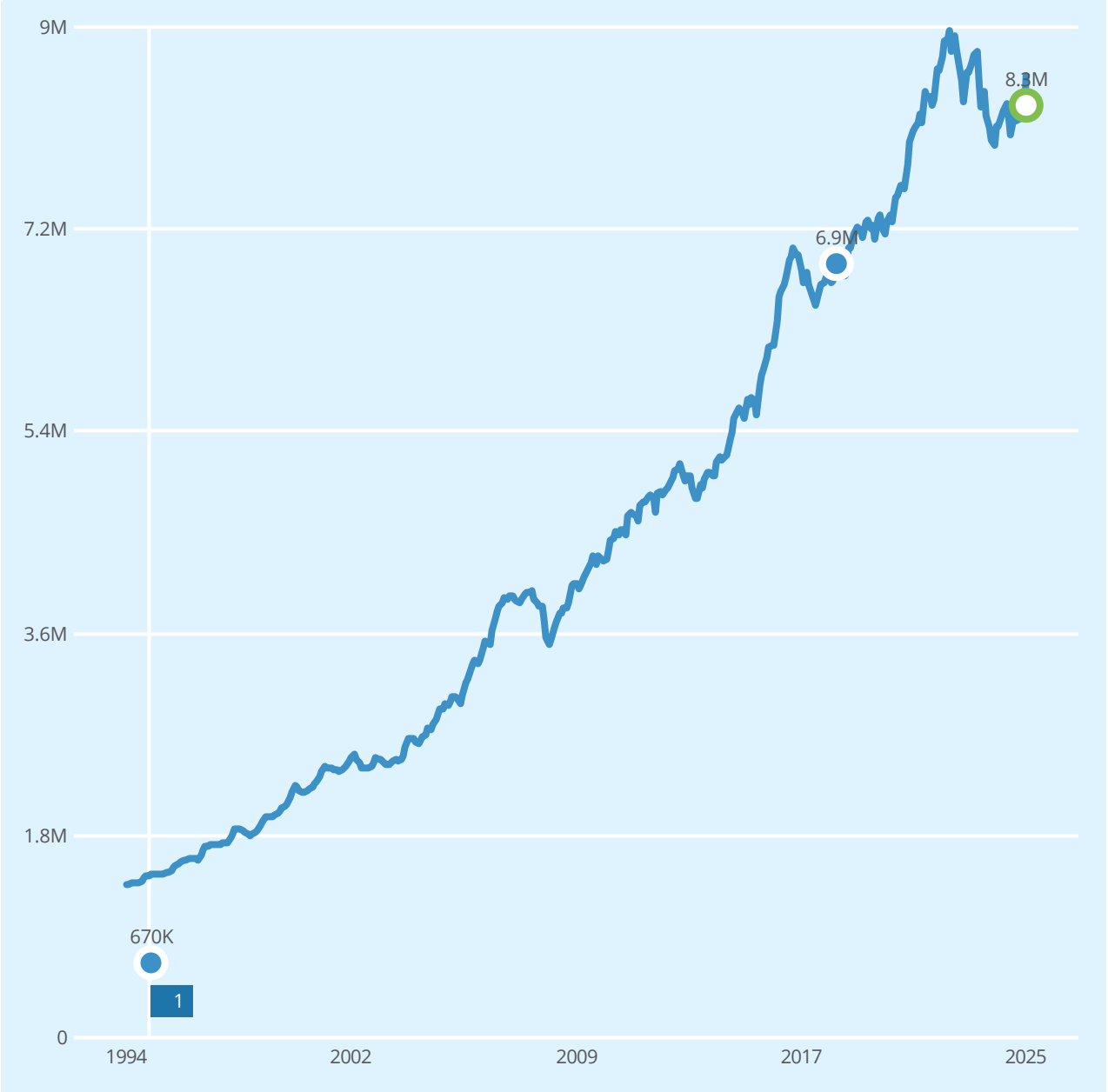
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Siljeveien 10				22.05.2024	9 950 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**79 508**
	122 m²	2020	590 m²	4 sov						
2	Almeveien 30				12.12.2024	7 990 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**53 472**
	144 m²	1966	472 m²	3 sov						
3	Siljeveien 4				20.03.2024	6 750 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**53 214**
	140 m²	1968	581 m²	3 sov						

Lys, pen og moderne enebolig over to plan. Nyere kjøkken og to nyere bad. 4 soverom. Dobbelgarasje med loftsrom og elbillader. Solrik og usjenert hage.

Beliggende på Kjenn i barnevennlig, rolig, solrikt og populært område. Gangavstand til barnehager, skoler, kollektivtransport, Metro kjøpesenter med et variert utvalg av butikker og servicetilbud, samt Lørenskog Hus med bl.a. bibliotek og kino. Fra eiendommen er det også kort vei til populære Rådhusparken og Langvannet, med blant annet badeplasser og flott tursti rundt vannet. Forøvrig så er det kort vei til marka flotte tur- og friluftsområder både sommer som vinter, samt Losby Gods med 18-hulls golfbane og besøksgård. Kort kjørevei til Oslo- og Lillestrøm sentrum, samt Oslo luftavn Gardermoen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



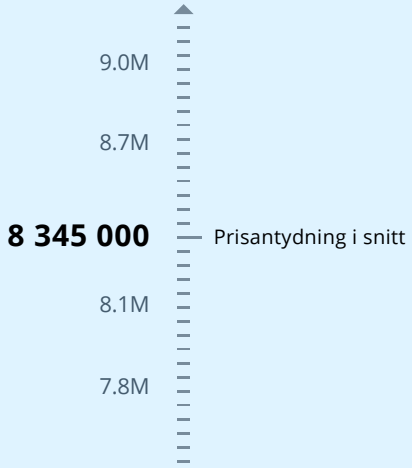
1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.08.2018	21.08.2018	23.11.2018	6 190 000	6 900 000	0	6 900 000	2
06.07.1995		06.07.1995	-	670 000	-	670 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Nåværende eier har pusset opp boligen: Nytt kjøkken, 2 nye bad, div. nye overflater, utbedret div. elektrisk og tak.

Eneboliger til salgs i 1470 LØRENSKOG nå

4
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

132
dager

Eneboliger solgt i 1470 LØRENSKOG siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

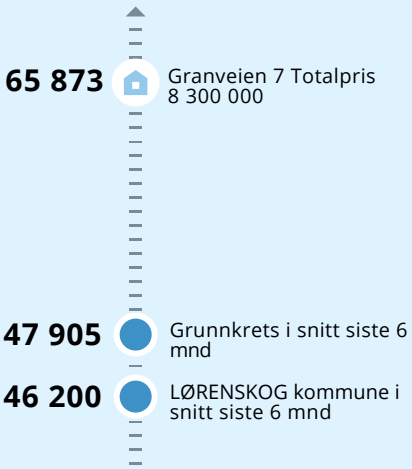


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING_

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250065

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ine Andersen	Fredrik Lie Andersen

Gateadresse
Granveien 7

Poststed	Postnr
Lørenskog	1470

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250065

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert begge bad, nye rør, nye vegger/gulv, ny membran, nye toalett/dusj/vask
Arbeid utført av	NM RØR AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Endringer i plantegning er meldt og godkjent av kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevt gulv i soverom 1etg. Ingen betydning for bruk

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet hele sikringsskap, oppgradert mye el i huset, nye lamper utenfor garasjen og inne i stue
Arbeid utført av	Elmesteren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En stk elbillader

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250065

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innredet 2etg i garasje samt med trapp
Arbeid utført av	Ruud Forvaltning

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250065

Tilleggskommentar

Frittstående lampe ute er defekt, ukjent årsak og må fikses av elektriker. Batteridrevet pære blir brukt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250065

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ine Lie Andersen	6a81f9c7e8d0ad9f3ef4b92 2b2c3019cd78c2712	24.04.2025 20:24:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Lie Andersen	a0096a65e433451c9a3999 7fc6a9bbd64999db29	24.04.2025 20:26:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24250065

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

ATTESTER

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

MORTEN GRØNSTAD
GRANVEIEN 7
1470 LØRENSKOG

Saksbehandler: Tore Rønsberg **Direkte telefon:** 67 92 95 30

Vår ref.: 00/02657-1 **Arkivkode:** 108/788 L00 **Deres ref.:** **Dato:** 28.02.2000

GRANVEIEN 7 GNR. 108 BNR 788 ENEBOLIG. FERDIGATTEST.

Det ble den 3.2.1998 foretatt inspeksjon av enebolig, kfr. byggemelding datert den 27.10.1994, samt midlertidig brukstillatelse datert den 31.1.1996. De sist etterspurte dokumenter er mottatt her den 17.2.1999.

Ferdigattest meddeles herved.

Med hilsen

Anselm Thieme
Utbyggingssjef

Tore Rønsberg
fagsjef

Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Telefon: 67 92 95 44 Postgiro: 0808 5347307
Besøksadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Telefaks: 67 92 95 39 Bankgiro: 1628.05.91045

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

FINN TORE NORSETH
C/O BLOCK WATNE A.S.
HVAMSTUBBEN 14
2013 SKJETTEN

Saksbehandler: *Tore Rønsberg*

Var ref: *TORO 96 409 108 788* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *31.01.96*

GRANVEIEN 7 GNR.108 BNR.788 ENEBOLIG

Det ble den 30.1.96. foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig på overnevnte eiendom kfr. byggemelding datert den 27.10.94.

Følgende arbeid gjenstår:

1. OG 2. ETASJE

1. Montere rekkverk i trapp og repos til 2 etasje
2. Innrede bad/wc i 2 etasje
3. Montere innv.dører
4. Montere lister/kledning rundt dører og vinduer
5. Montere isolert ventilasjons-- og spillvannslufting over tak

UTVENDIG.

6. Montere permanent trapp til hovedinngang
7. Planere og rydde tomten
8. Plan-- og fasadetegning av vindfang må sendes hit.

Husnummerskilt må være montert før innflytting skjer.

Arbeidene under punkt 1,5 og 8 må utføres innen 1 mnd. fra d.d.

De øvrige arbeidene må være utført innen 1 år fra d.d.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

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

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

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

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Tore Rønsberg
saksbehandler

Kopi :
Brannstasjon
Avgiftskontoret
Renovasjonskontoret
Ligningskontoret
Teknisk sjef
Rørkontrollen
Morten Grønstad, Ragnhildsvei 9, 1473 Sk.

Leieareal : 112m2

Antall pipeløp : 1

Lørenskog kommune

Ine Lie Andersen
Granveien 7
1470 LØRENSKOG

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Mirjana Andric / 477 89 239	25/869- 5		25.03.2025

Tillatelse til bruksendring av rom i 1. etasje

Adresse Granveien 7	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 108/788//	**Bygning**
Ansvarlig søker	**Tiltakshaver** Ine Lie Andersen Granveien 7 1470 LØRENSKOG	
Tiltakets art: Endring av rom innvendig	**Bygningstype:**	

Søknad uten ansvarsrett for bruksendring av bod i første etasje godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4.

Søknad
Søknad i ett trinn med 3 ukers behandlingstid er mottatt 30.01.2025. Mangelbrev ble sendt 14.03.2025, etterspurt dokumentasjon ble mottatt 24.03.2025. Søknaden ble komplett 24.03.2025.

Søknaden gjelder bruksendring av deler av bod i førsteetasje til hoveddel.

Plangrunnlag
Eiendommene omfattes av reguleringsplan for Kinnskogen, Lettbetongfeltet, vedtatt 22.08.1979 og er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 11.02.2015 erstatter § 3 d samt i, punkt a i disse reguleringsbestemmelser.

Nabovarsel
Det er ikke behov for nabovarling da tiltaket gjelder endringen innenfor boligen.

Visuell utforming
Det blir ingen endringer på fasadene. Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Vedtak
Tillatelse for bruksendring av deler av eksisterende bod i første etasje gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Tiltaket skal utføres i henhold til vedtaket, situasjonsplan og tegninger som ligger til grunn for det.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført, skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

Tilsyn
Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gjennomføre tilsyn i løpet av byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er utgitt.

Det er kommunen som avgjør hvor og i hvilket omfang det skal føres tilsyn i saker, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Gebyr
Du må betale gebyr for behandling søknadspliktige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2025	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.1 Mindre tiltak, bruksendring i bolig <20m² (min. 5 timer)	5	1 804	80
Total		9 020	

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

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Mirjana Andric
fagsjef

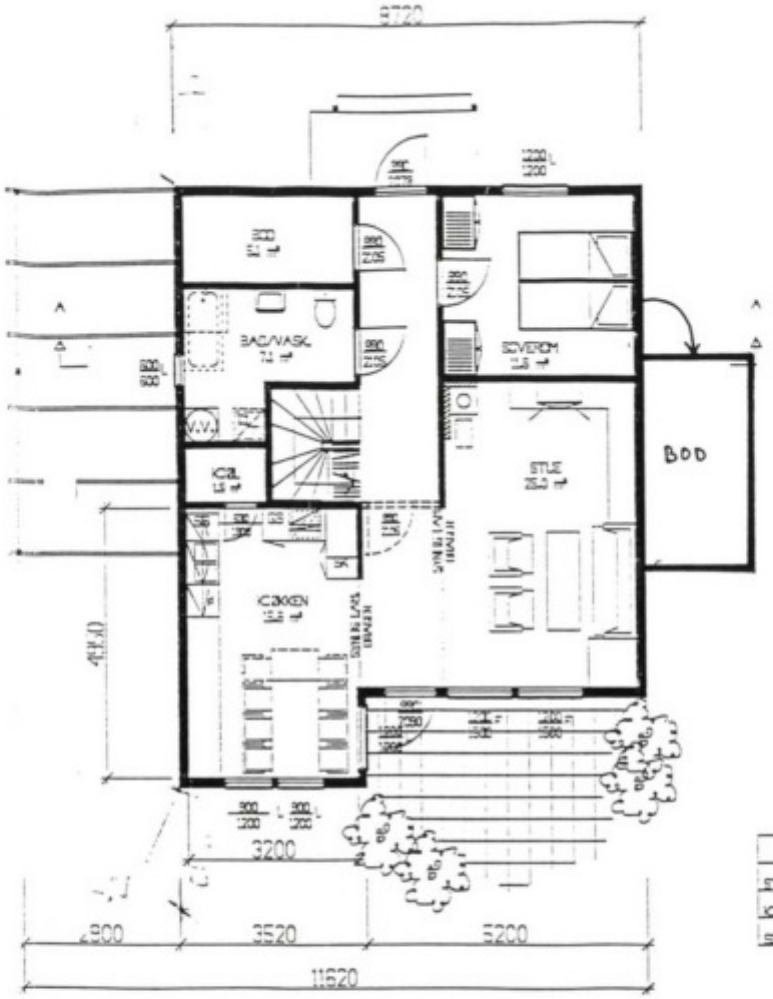
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Ny tegning - Endring av rom innvendig - Granveien 7 - gnr 108 bnr 788

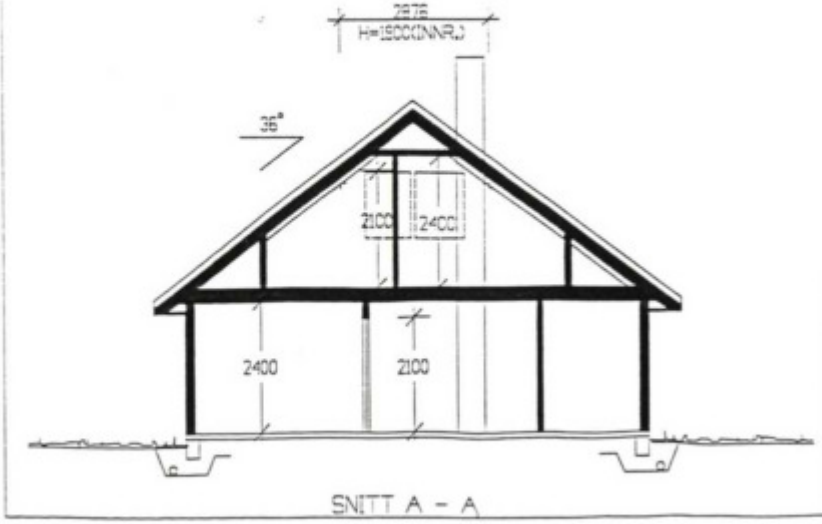
TEGNINGER



ROM	BRA=K	UTVIKARMAL
SOVEROM 13.6 m²	14.0 m²	2.5 m²
SOVEROM 9.0 m²	9.8 m²	1.08 m²



ROM	UTVIKARMAL
STUE 35.4 m²	5.1 m²
KJØKKEN 15.8 m²	3.80 m²
SOVEROM 13.6 m²	1.44 m²



SNITT A - A

UTREGNINGER =

HOVEDPLAN =	80.68 m² X 1.0 =	80.68 m²
ETASJEPLAN =	80.68 m² X 0.6 =	22.01 m²
TOTALT =	117.96 m²	102.89 m²

BRA = 118 m² BA = 103 m²

BRA-K = 118 m²

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

REV.		
A	KUNDETILPASSET	13.7.95 SH 30.11.94 SH

ENEBOLIG FOR : MORTEN GRØNSTAD

PLANER - SNITT GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG

Block Watne

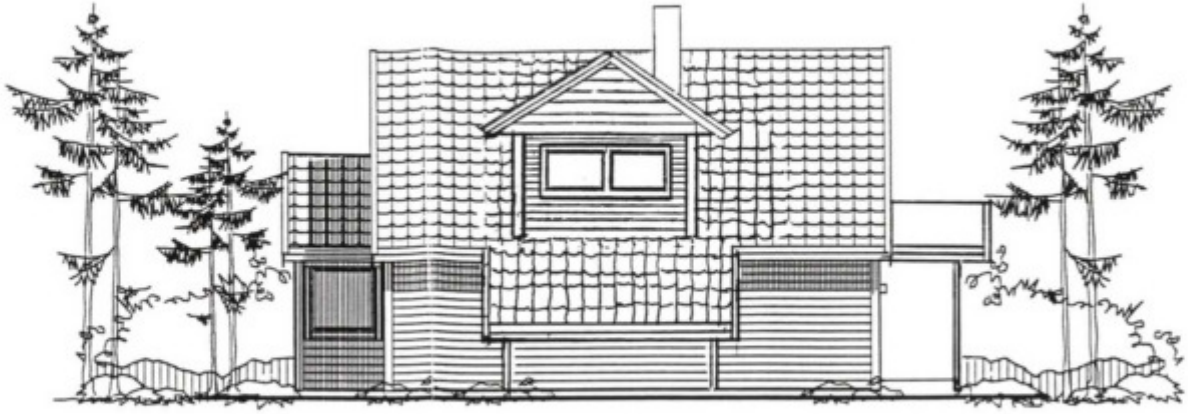
TEGN.	FOGGSTAD	TEGNINGS NR.	A3 - 1922
KONTR.			
MÅL	1:100	OBJEKT NR.	HUSTYPE
DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 39

ARKITEKT: ARCOPLAN AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 622
1605 FREDRIKSTAD
TLF. 69359762

TEGNINGEN MÅ ANVENDES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



CARPORT

FASADE MOT VEST

BOD

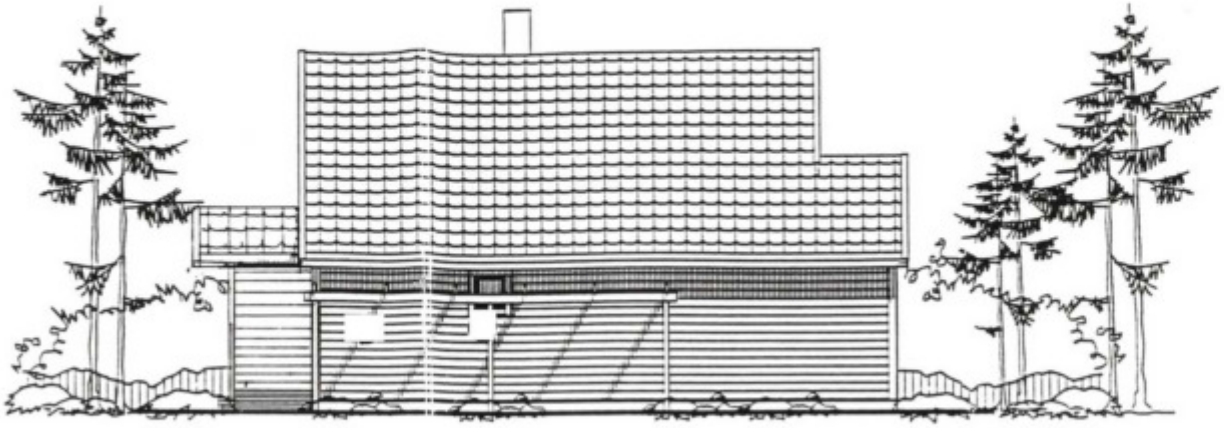
5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

C			
B	REV.	15.06.95	GHM
A	KUNDETILPASSET	25.10.94	GHM

ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD		
FASADER	GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR. A3 - 1923	
	KONTR.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO 24.12.92	G2291	BLOCK 39
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 622 1826 FREDRIKSTAD TLF. 69359762	

TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

C	REV.	13.01.95	SH
B	KJØKKENTILPASSET	25.01.94	SH
A			

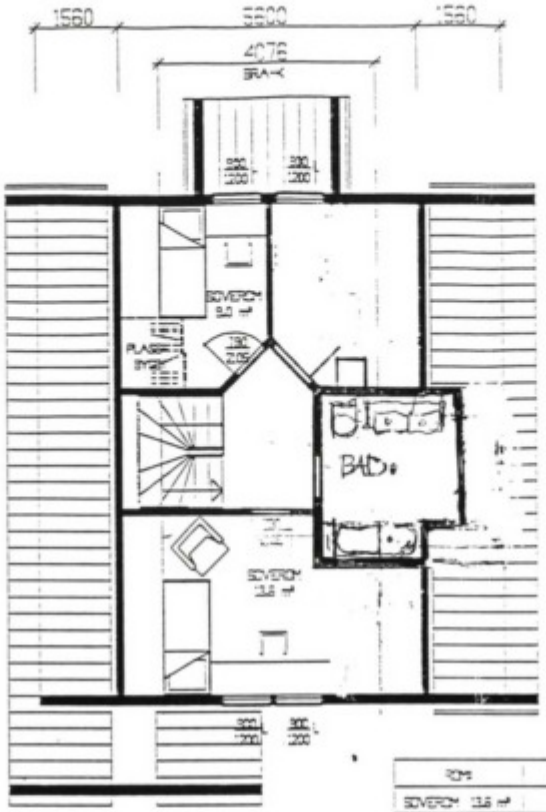
ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD		
FASADER	GRANVEIEN 9 – LØRENSKOG		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR. A3 - 1924	
	KONTR.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO 24.12.92	G2291	BLOCK 39

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

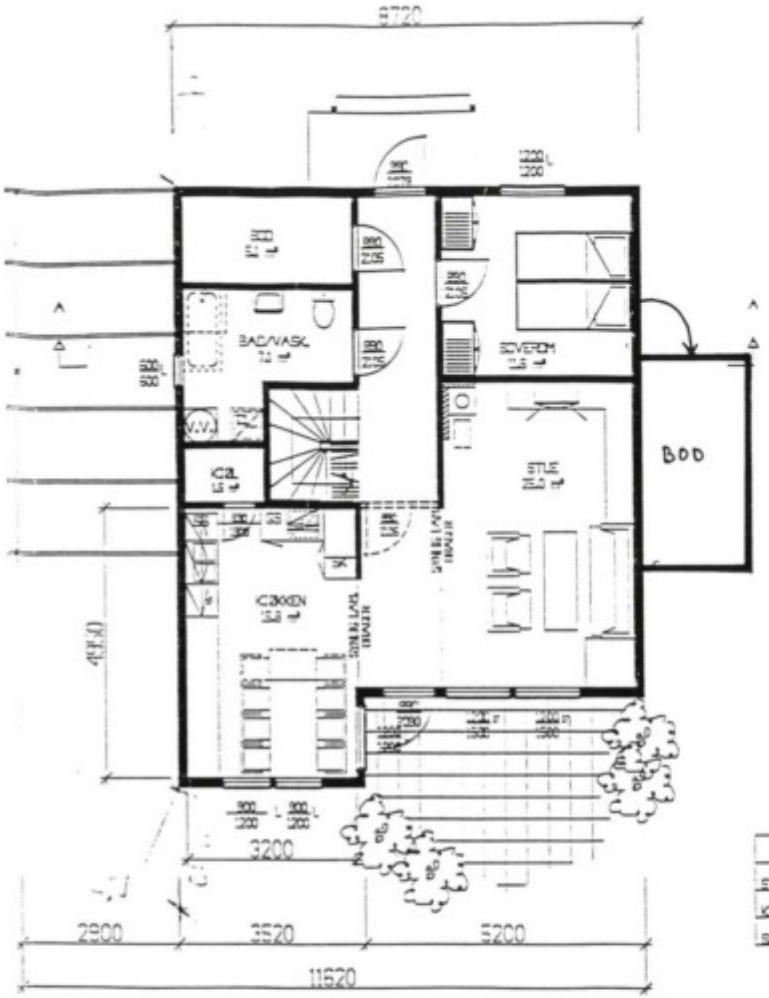
BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 522
1656 FREDRIKSTAD
TLF. 22268702

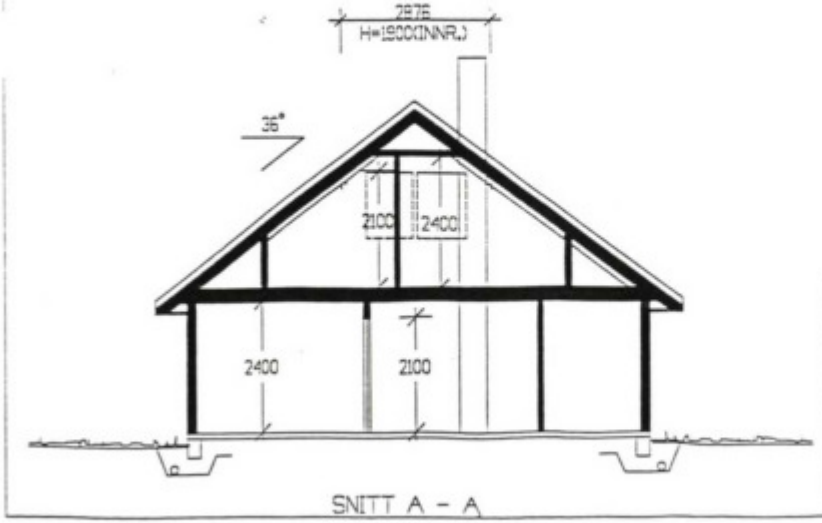
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



ROM	BRA-K	UTVIKARMAL
SOVEROM 13.6 m²	14.0 m²	2.5 m²
SOVEROM 8.0 m²	8.8 m²	1.08 m²



ROM	UTVIKARMAL
STUE 25.4 m²	5.1 m²
KJØKKEN 13.8 m²	3.80 m²
SOVEROM 13.6 m²	1.44 m²



SNITT A - A

UTREGNINGER =

HOVEDPLAN =	80.68 m² X 1.0	= 80.68 m²
ETASJEPLAN =	36.93 m² X 0.6	= 22.01 m²
TOTALT =	117.53 m²	102.89 m²

BRA = 118 m² BA = 103 m²

BRA-K = 118 m²

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

REV.		
A	KJØKKEN PASSET	

ENEBOLIG FOR : MORTEN GRØNSTAD

PLANER - SNITT GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG

Block Watne

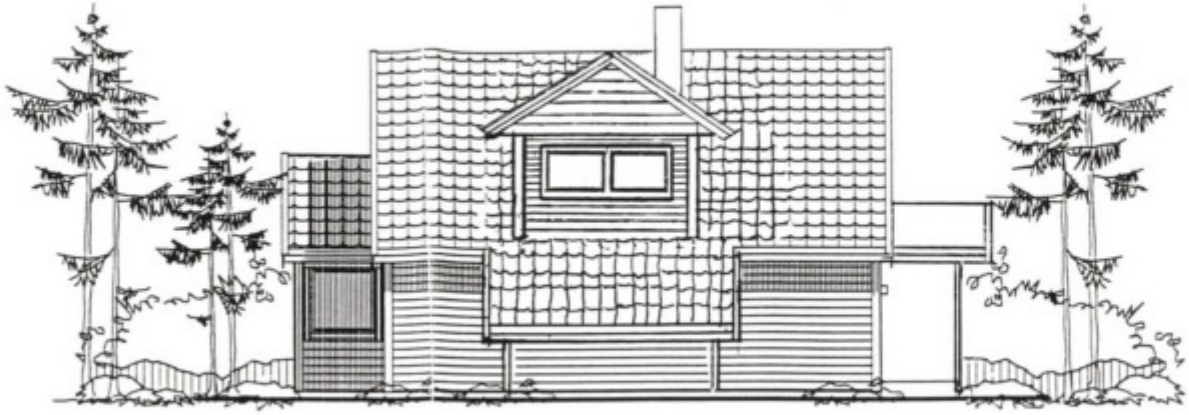
TEGN.	FJOGSTAD	TEGNING NR.	A3 - 1922
SJEKK.			
MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 13

ARKITEKT: ARCOPLAN AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 522
1501 FREDRIKSTAD
TLF. [illegible]

TEGNINGEN MÅ ANVENDES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

C			
B	REV.	13.01.95	GM
A	KUNDETILPASSET	30.11.94	GM

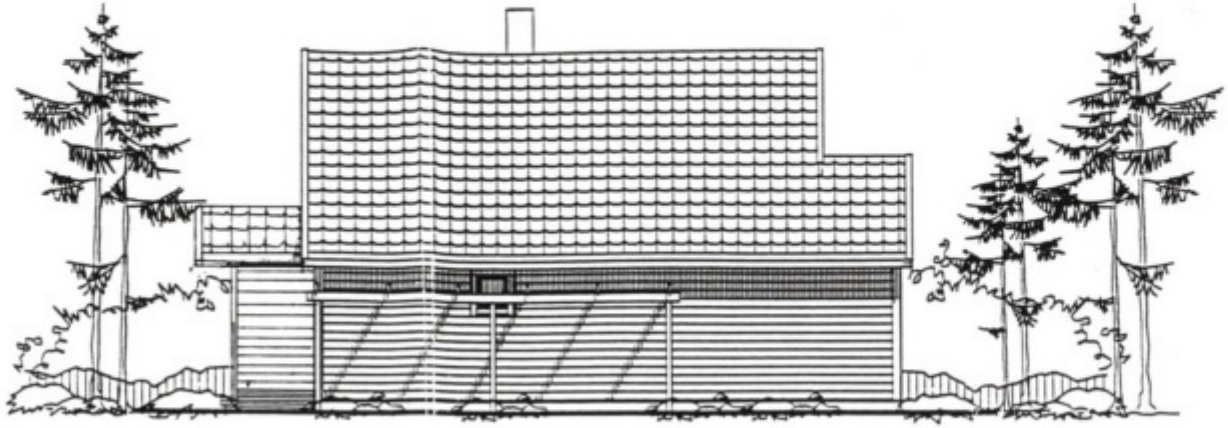
ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD			
FASADER	GRANVEIEN 9 – LØRENSKOG			
Block Watne	TEGN.	FJOGSTAD	TEGNINGS NR.	A3 - 1923
	GODK.			
	MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 39

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 622
1605 FREDRIKSTAD
TLF. 69359761

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

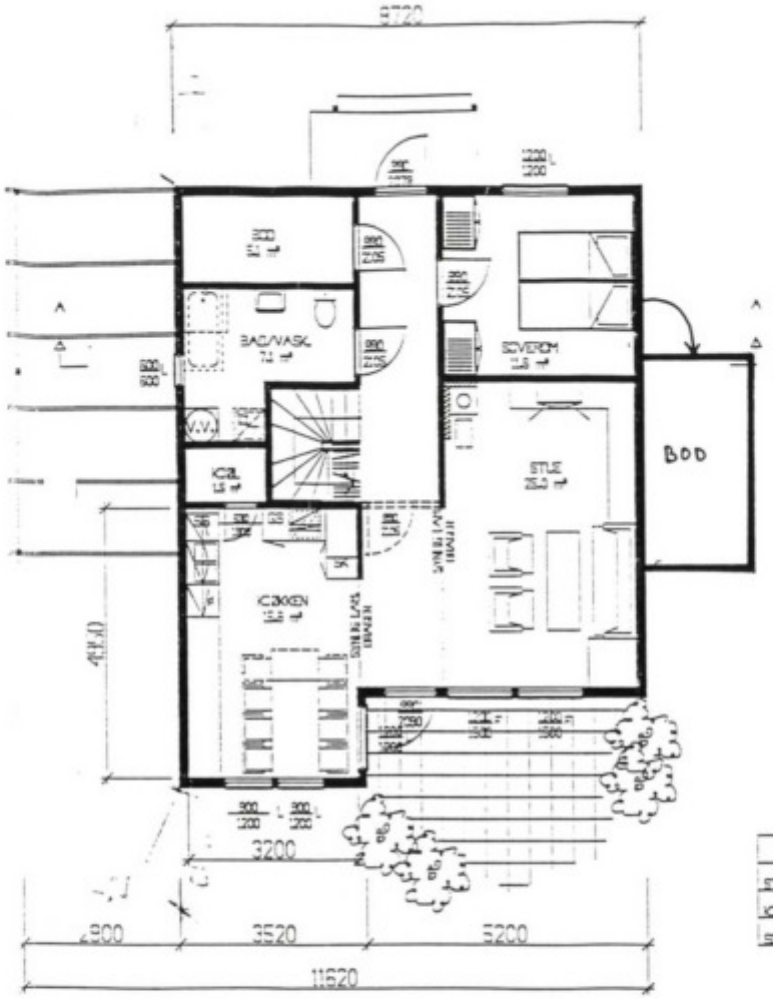
C	REV.	30.05.95	GHM
B	KUNDETILPASSET	25.01.94	GHM
A			

ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD		
FASADER	GRANVEIEN 9 – LØRENSKOG		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR. A3 - 1924	
	KONTR.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO 24.12.92	G2291	BLOCK 39
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 522 1516 FREDRIKSTAD TLF. 69308700	

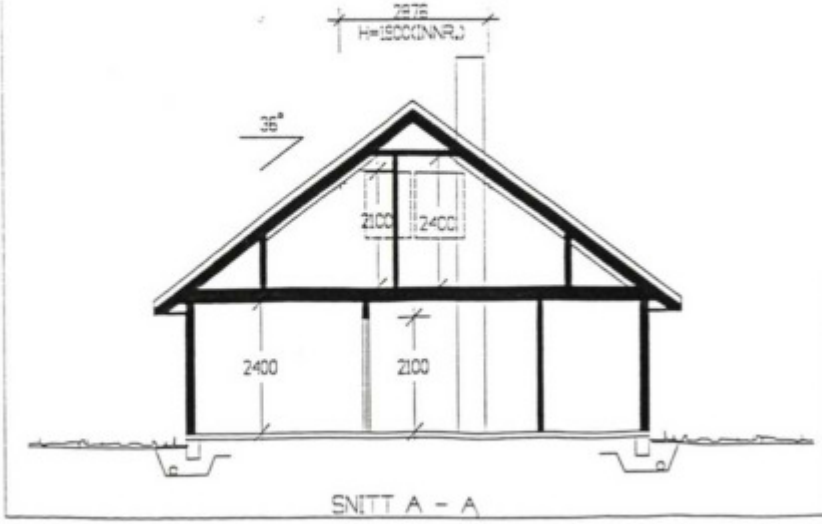
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



ROM	BRA=K	UTVIKARMAL
SOVEROM 13.6 m²	14.0 m²	2.5 m²
SOVEROM 9.0 m²	9.8 m²	1.08 m²



ROM	UTVIKARMAL
STUE 35.4 m²	5.1 m²
KJØKKEN 15.8 m²	3.80 m²
SOVEROM 13.6 m²	1.44 m²



SNITT A - A

UTREGNINGER =

HOVEDPLAN =	80.68 m² X 1.0 =	80.68 m²
ETASJEPLAN =	80.68 m² X 0.6 =	22.01 m²
TOTALT =	117.96 m²	102.89 m²

BRA = 118 m² BA = 103 m²

BRA-K = 118 m²

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

REV.		
A	KUNDETILPASSET	13.7.95 SH 30.11.94 SH

ENEBOLIG FOR : MORTEN GRØNSTAD

PLANER - SNITT GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG

Block Watne

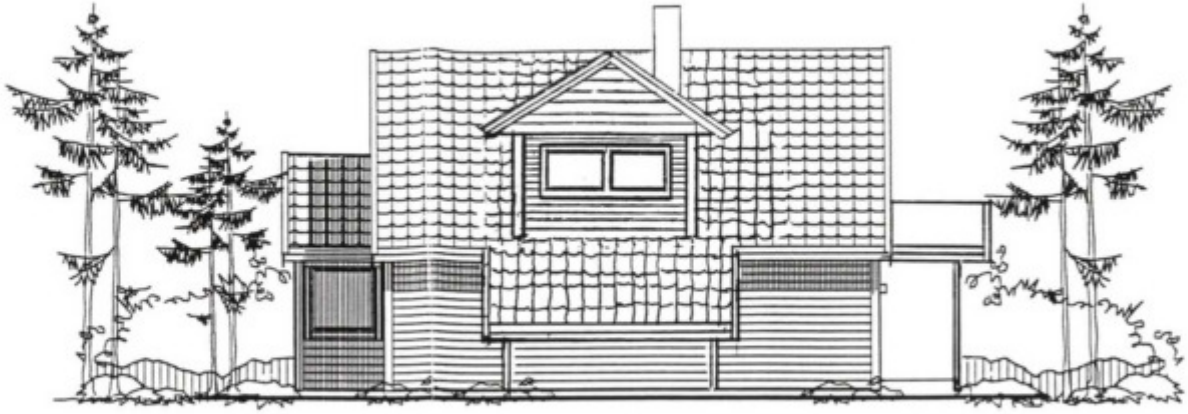
TEGN.	FOGGSTAD	TEGNINGS NR.	A3 - 1922
KONTR.			
MÅL	1:100	OBJEKT NR.	HUSTYPE
DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 39

ARKITEKT: ARCOPLAN AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 622
1605 FREDRIKSTAD
TLF. 69359762

TEGNINGEN MÅ ANVENDES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



CARPORT

FASADE MOT VEST

BOD

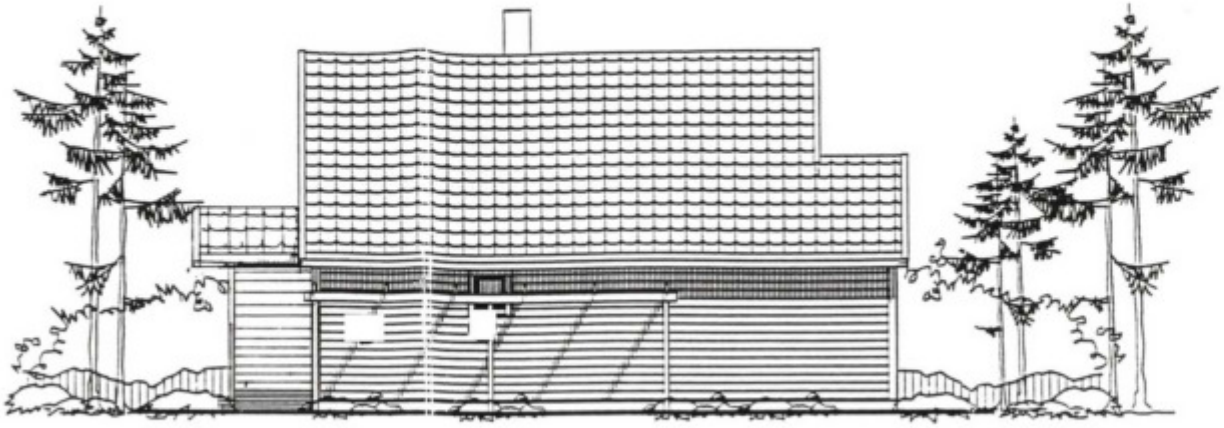
5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

C			
B	REV.	15.06.95	GHM
A	KUNDETILPASSET	25.10.94	GHM

ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD		
FASADER	GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR. A3 - 1923	
	KONTR.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO 24.12.92	G2291	BLOCK 39
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 622 1826 FREDRIKSTAD TLF. 69359762	

TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

C	REV.	13.01.95	SH
B	KJØKKENTILPASSET	25.01.94	SH
A			

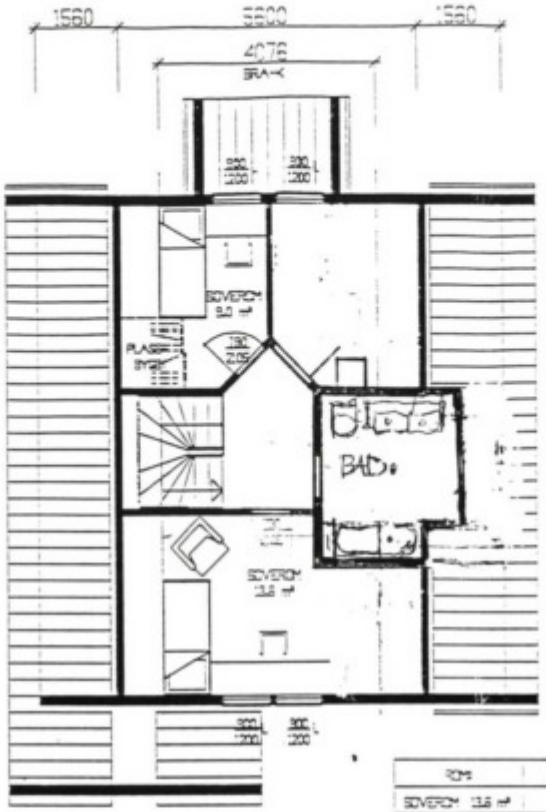
ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD		
FASADER	GRANVEIEN 9 – LØRENSKOG		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR. A3 - 1924	
	KONTR.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO 24.12.92	G2291	BLOCK 39

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

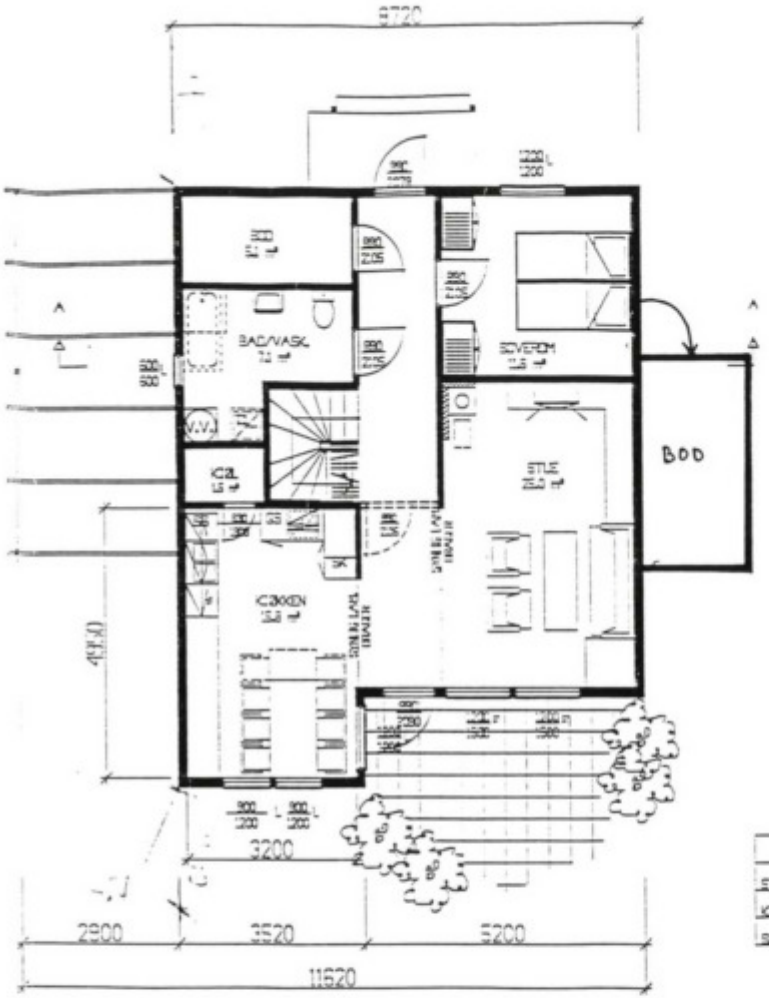
BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 522
1656 FREDRIKSTAD
TLF. 22268702

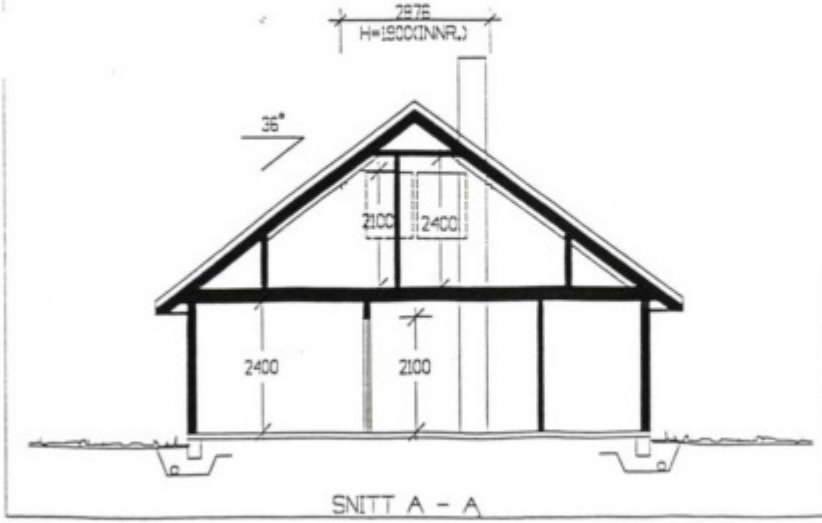
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



ROM	BRA-K	UTVIKARMAL
SOVEROM 13.6 m²	14.0 m²	2.5 m²
SOVEROM 8.0 m²	8.8 m²	1.08 m²



ROM	UTVIKARMAL
STUE 25.4 m²	5.1 m²
KJØKKEN 13.8 m²	3.80 m²
SOVEROM 13.6 m²	1.44 m²



SNITT A - A

UTREGNINGER =

HOVEDPLAN =	80.68 m² X 1.0	= 80.68 m²
ETASJEPLAN =	36.93 m² X 0.6	= 22.01 m²
TOTALT =	117.53 m²	102.89 m²

BRA = 118 m² BA = 103 m²

BRA-K = 118 m²

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

REV.		
A	KJØKKEN PASSET	

ENEBOLIG FOR : MORTEN GRØNSTAD

PLANER - SNITT GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG

Block Watne

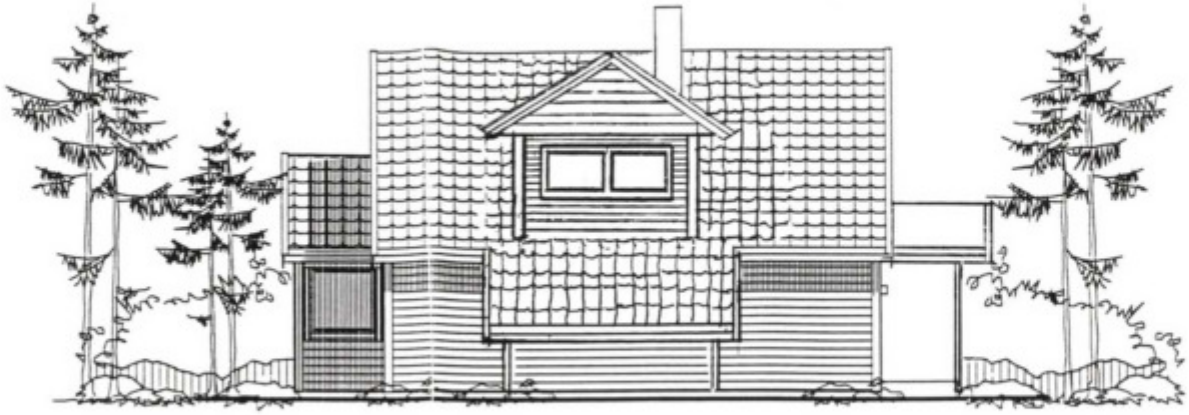
TEGN.	FJOGSTAD	TEGNING NR.	A3 - 1922
SJEKK.			
MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 13

ARKITEKT: ARCOPLAN AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 522
1501 FREDRIKSTAD
TLF. [illegible]

TEGNINGEN MÅ ANVENDES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

C			
B	REV.	13.01.95	GM
A	KUNDETILPASSET	30.11.94	GM

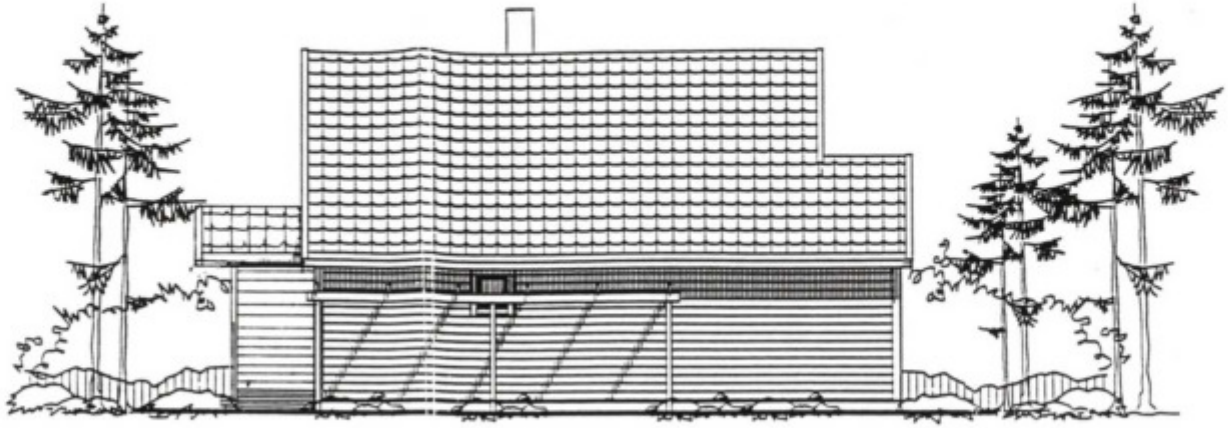
ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD			
FASADER	GRANVEIEN 9 – LØRENSKOG			
Block Watne	TEGN.	FJOGSTAD	TEGNINGS NR.	A3 - 1923
	GODK.			
	MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 39

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 622
1605 FREDRIKSTAD
TLF. 69359761

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

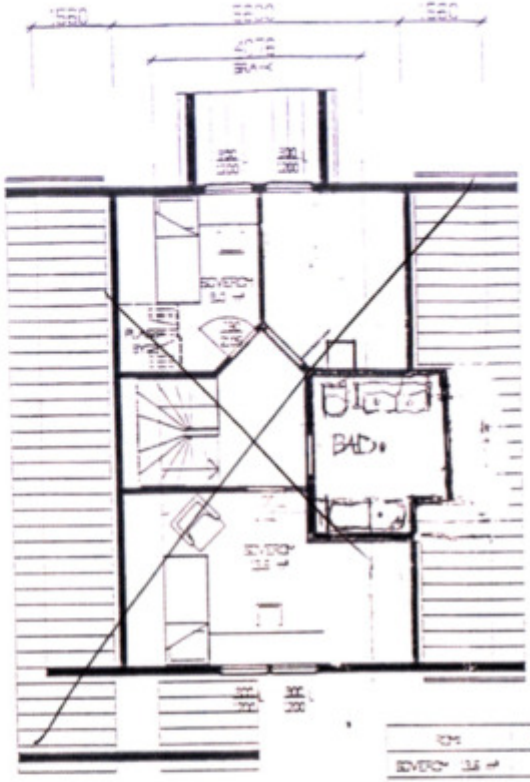
5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

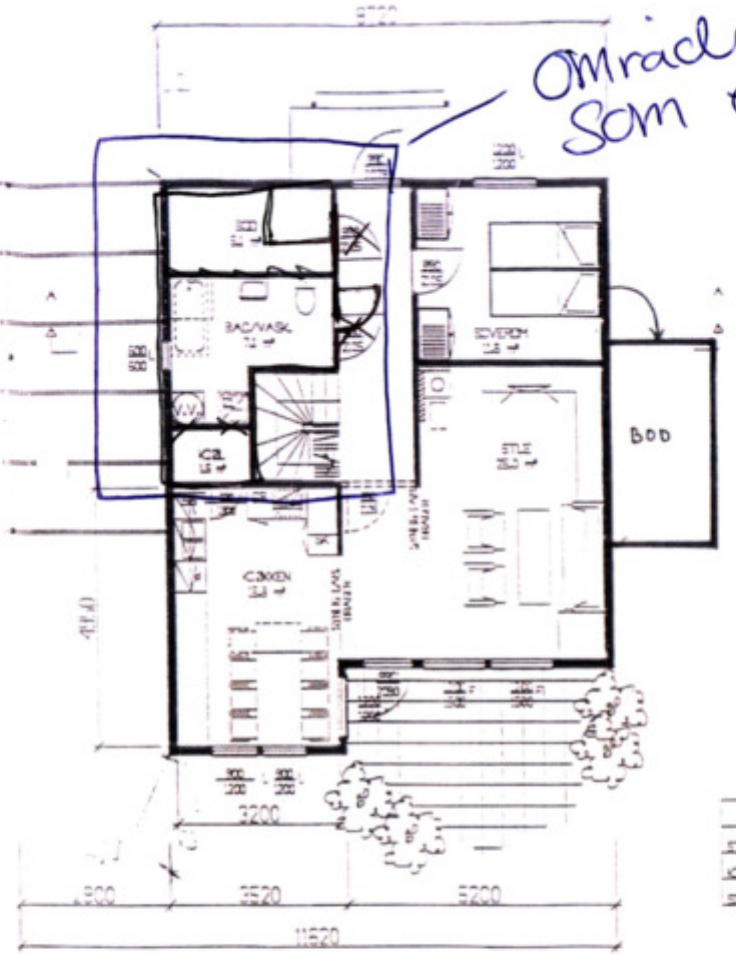
C	REV.	30.05.95	GHM
B	KUNDETILPASSET	25.01.94	GHM
A			

ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD		
FASADER	GRANVEIEN 9 – LØRENSKOG		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR. A3 - 1924	
	KONTR.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO 24.12.92	G2291	BLOCK 39
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 522 1516 FREDRIKSTAD TLF. 69308700	

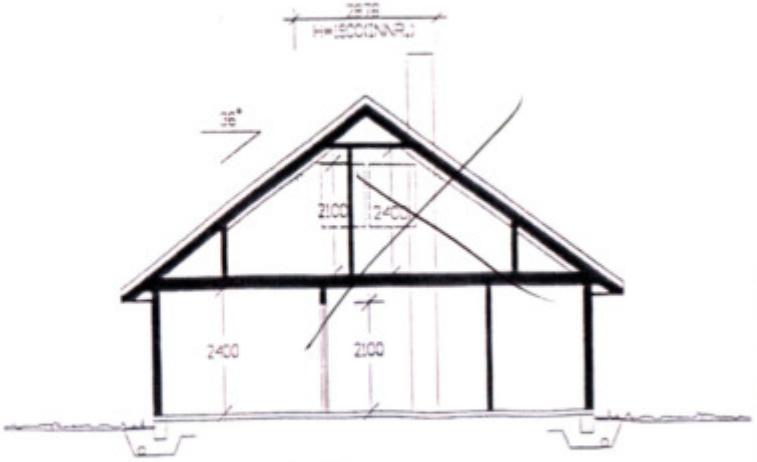
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



ROM	BRA-K	UTVIKSARMAL
BEVERN 3,6 m²	3,6 m²	3,6 m²
BEVERN 5,0 m²	5,0 m²	3,8 m²



ROM	UTVIKSARMAL
STUE 26,4 m²	5,1 m²
GANGEN 3,9 m²	3,9 m²
BEVERN 1,8 m²	1,44 m²



SNITT A - A

UTREDNINGER =

HOVEDPLAN =	80,88 m²	X 1,0 =	80,88 m²
ETASJEPLAN =	22,01 m²	X 0,6 =	22,01 m²
TOTALT =	117,56 m²		102,89 m²

BRA = 118 m² BA = 103 m²

BRA-K = 118 m²

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

REV.	ENDRET/PASSET	DATO	SIGN
A			

ENEBOLIG FOR : MORTEN GRØNSTAD

PLANER - SNITT GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG

Block Watne

TEGN.	FROGSTAD	TEGNING NR.	A3 - 1922
KONTR.			
M.	1:100	ERSTATT NR.	ERSTATTET AV
DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 19

ARKITEKT ARCOPLAN AS

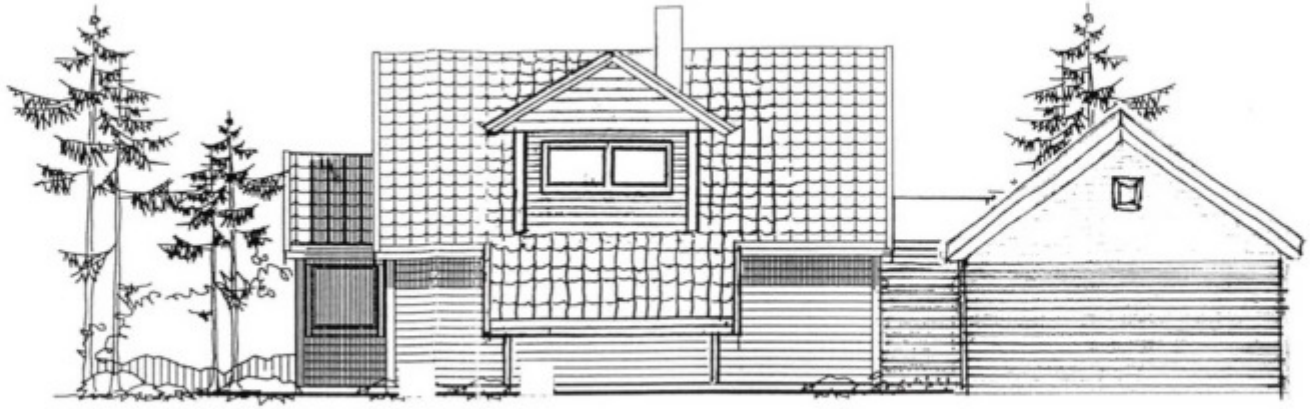
RÅDGIVENDE INGENIØR ARCOPLAN AS

POSTBOKS 622 1405 FROGSTAD TLF. 2208870

TEGNINGEN ER ARCOPLAN AS' EIENDOM OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

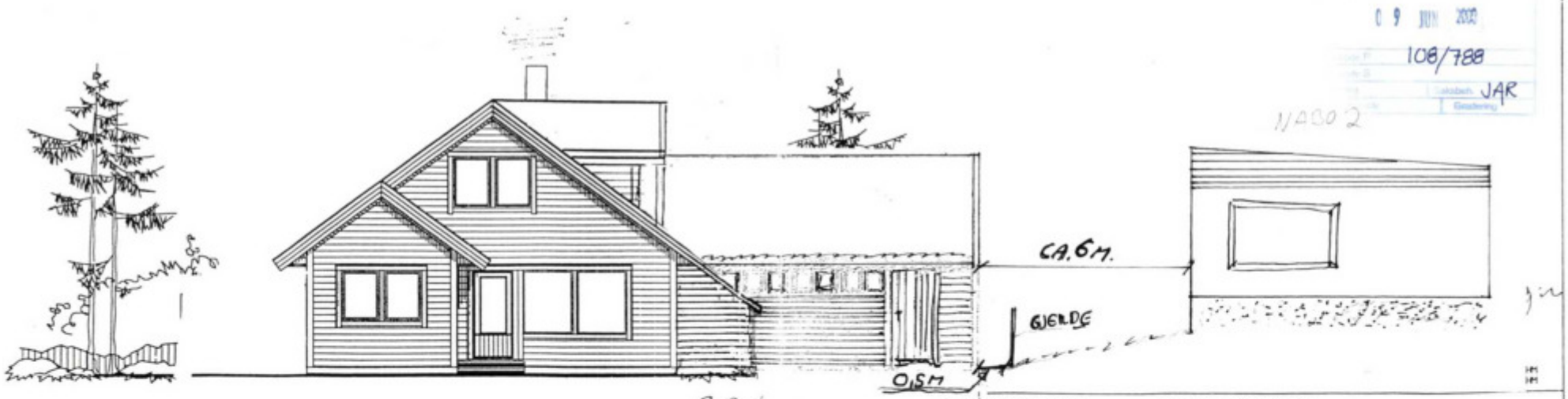
GNR. 1 BNR. 176

C.



FASADE MOT SYD

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingsetaten
00/2657 2
09 JUN 2000
108/788
JAR



FASADE MOT VEST

EINEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD
FASADER	GRANVEIEN 9 – LØRENSKOG

Block Watne

TEGN.	FJOGSTAD	TEGNINGS NR.	A3 - 1923
GODKJ.			
MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE:
DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 39

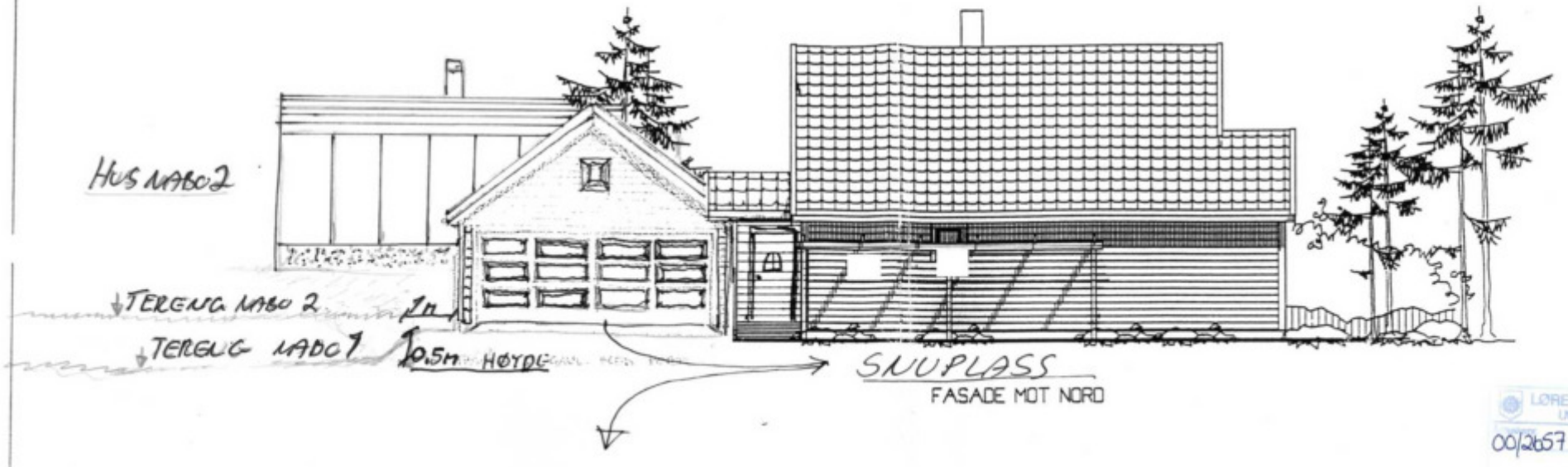
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 622
1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69309792

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

C.



FASADE MOT NORD

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
00/2657 Dok.nr 2
09 JUN 2000
Ark.kode P 108/788
Ark.kode S
Avdeling Saksbeh. JAK
Koststed/mrk Gnr/bnr

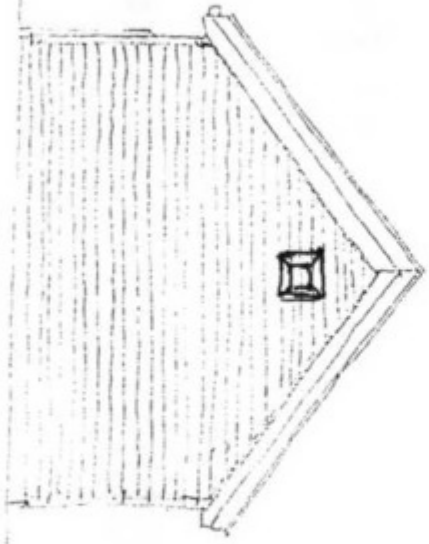


FASADE MOT ØST

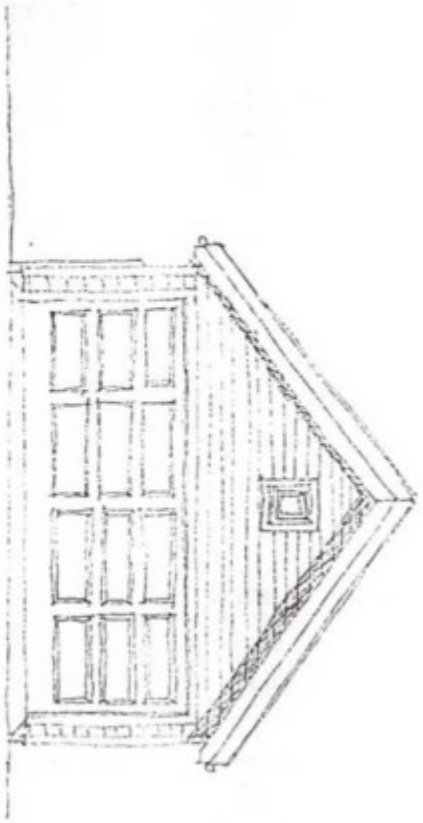
ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD		
FASADER	GRANVEIEN 9 – LØRENSKOG		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR.	A3 - 1924
	GODKJ.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO 24.12.92	G2291	BLOCK 39
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD TLF. 69359762	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

D.

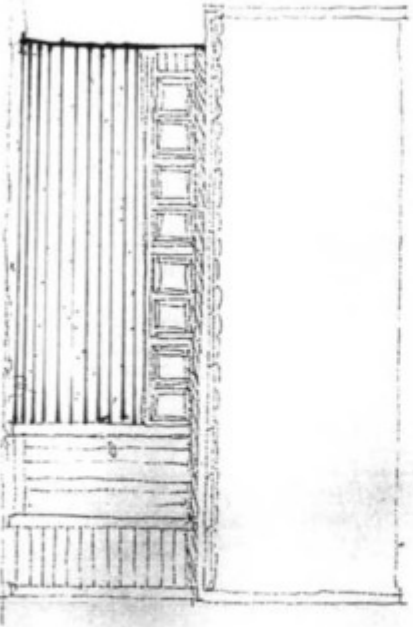


FASADE MOT NABO.

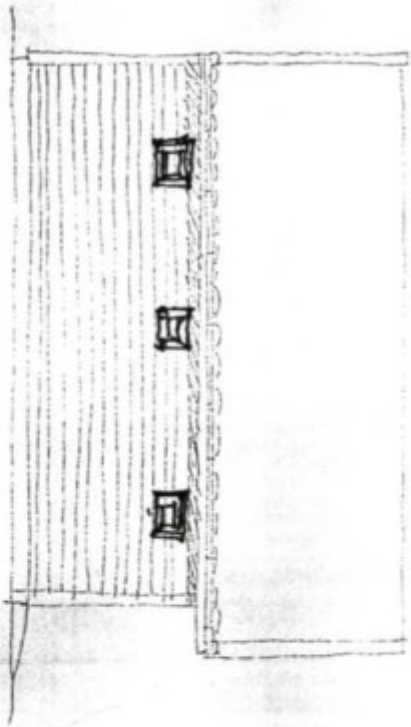


FASADE MOT GRUNN MED PORT.

JAR
108/788
00/3657
LØRENSKOG KOMMUN



LANGFASADE



LANGFASADE MOT NABO.

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS WILSES GATE 4 0178 OSLO TELF 22 11 08 20 FAX 22 36 41 82				DATO: 06.05.2000	M Å L 1:100	PROSJ.NR. 9940	TEGN. NR. FASADER	IND.
				NY GARASJE. GRANVEIEN 7.				
	SIGN	KORREKSJON	IND.	Tiltakshaver: MORTEN GRØNSTAD.				

D.



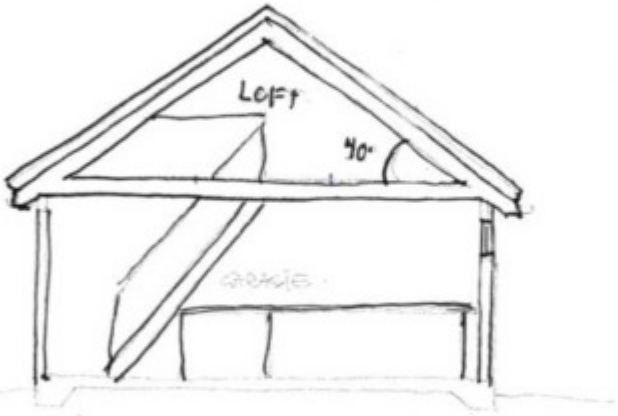


00/2657 2

09 JUN 2000

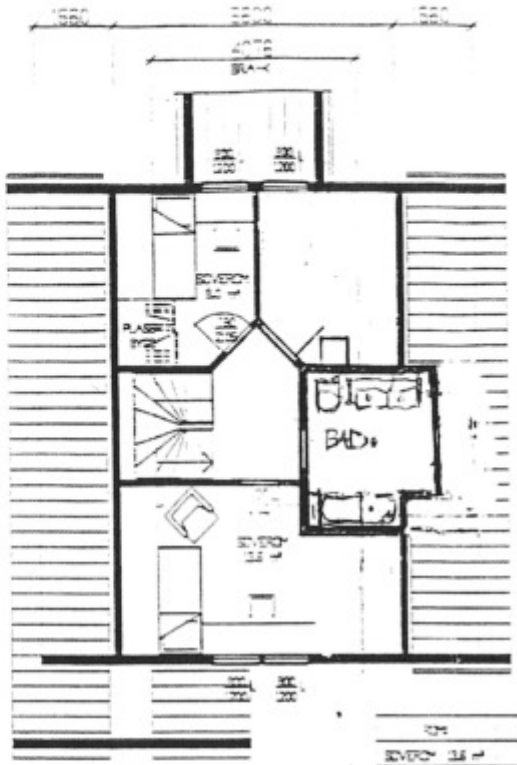
108/788

JAR



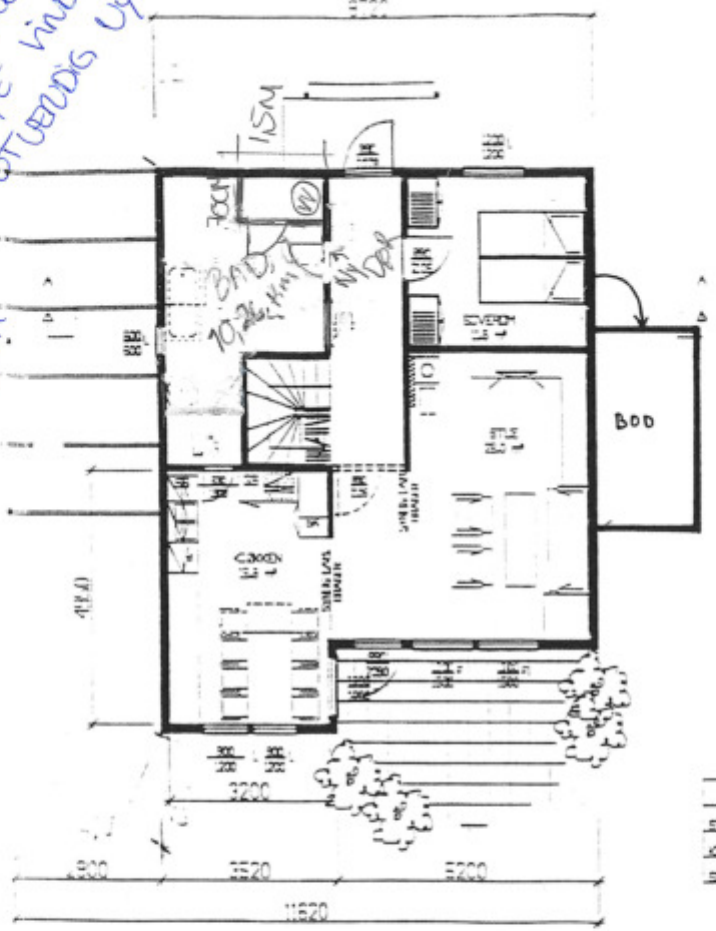
SNITT.

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS WILSES GATE 4 0178 OSLO TELF 22 11 08 20 FAX 22 36 41 82				DATO 08.05.2000	M Å L 1:100	PROSJ.NR 9945	TEGN.NR PLANER SNITT.	IND
				NY GARASJE. GRANVEIEN 7.				
	SIGN	KORREKSJON	IND.	Tiltakshaver: MORTEN GRØNSTAD				



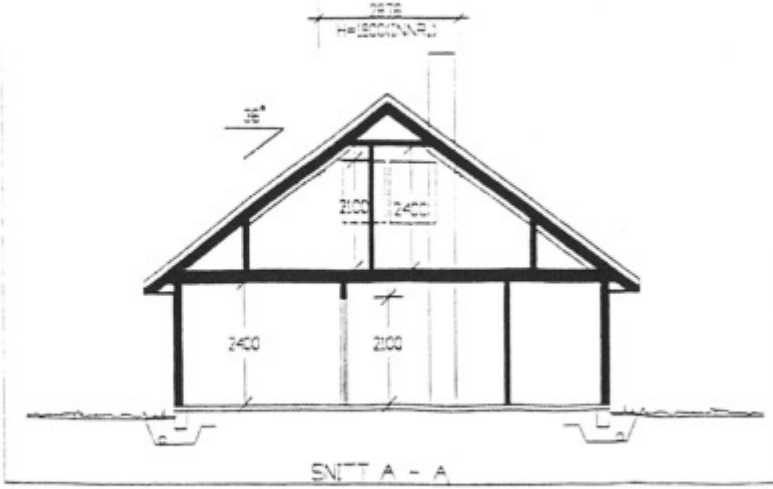
BOD = CA 16 M2
BAD = CA 10,26 M2
INGEN NYE VINDUER
INGEN UTGRAVDIG UV DØR

24.03.25
Ine Lise Andersen



	BRA-K	LYSAREAL
BEVERN 3.6	3.6	3.6
BEVERN 3.6	3.6	3.6

	LYSAREAL
STUE	34.1
KJØKKEN	3.6
BEVERN	3.6



5182 - 9 AUG 1995

ASKELADDEN

ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD
PLANER - SNITT	GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG

UTREGNINGER =

HOVEDPLAN =	BRA	X 1.0 =	80.88 M2
1. ETASJEPLAN =	BRA	X 0.6 =	22.01 M2
TOTALT =			102.89 M2

BRA = 116 M2 BA = 102 M2

BRA = 116 M2

Block Watne

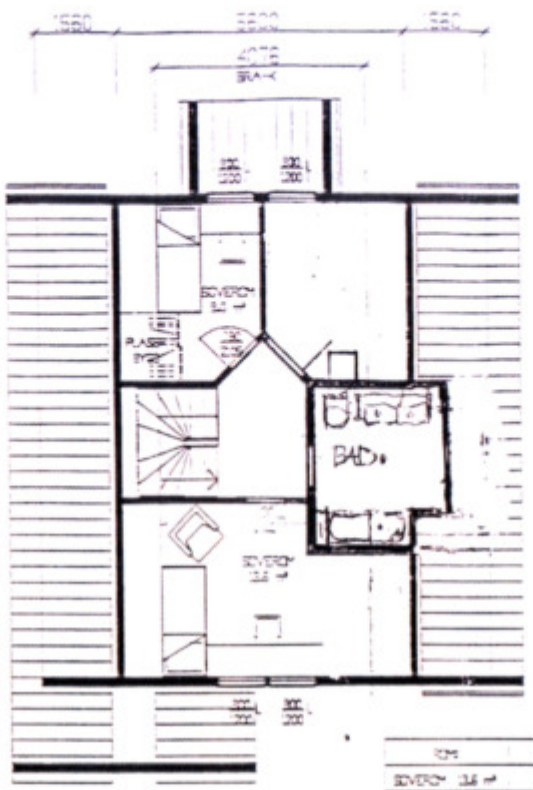
TEGNET	FLOGSTAD	TEGNING NR.	A3 - 1922
KONTR.			
MÅL	1:100	ORDRE NR.	ARKIV NR.
DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 38

ARKITEKT: ARCOPLAN AS

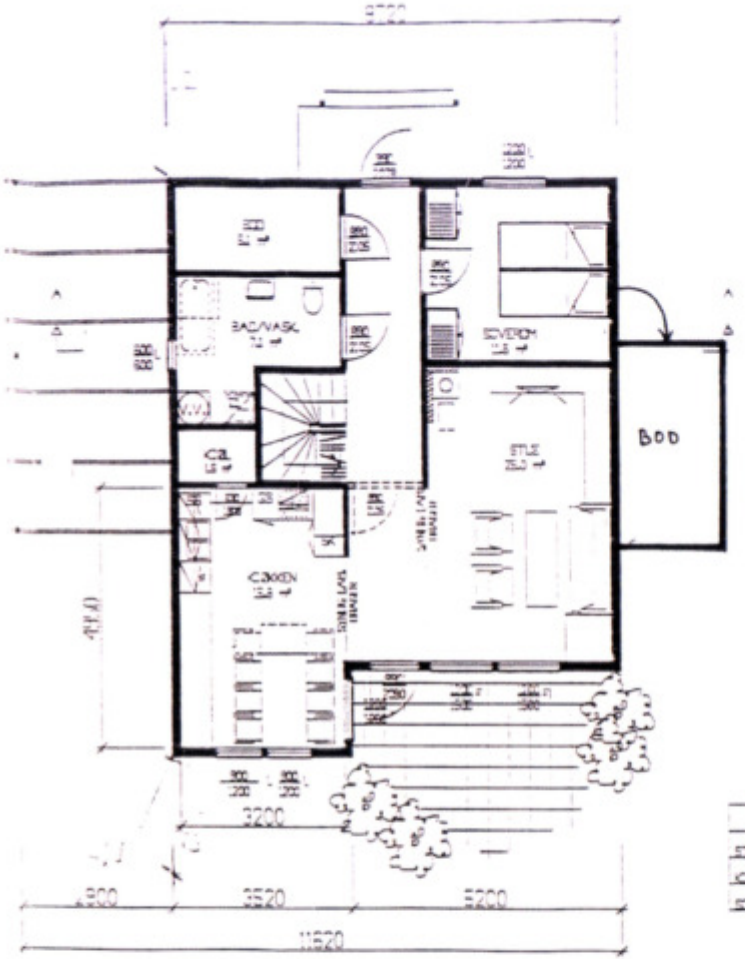
BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 622
1412 FREDRIKSTAD
TLF. 69 36 97 00

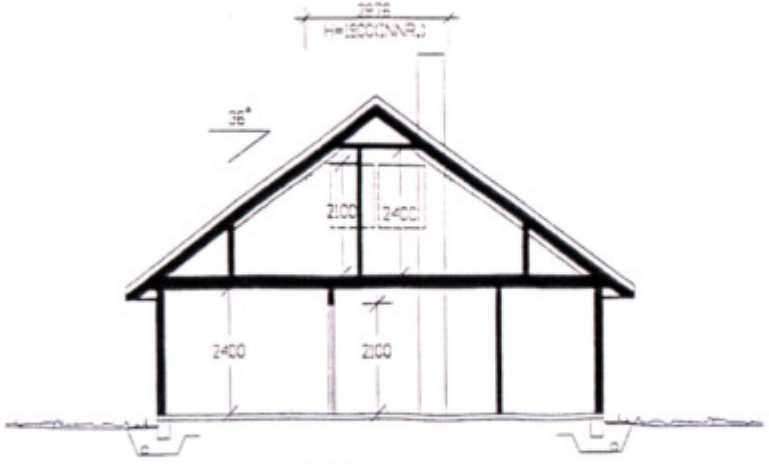
TEGNINGEN ER ÅNDERETT ALT ETTER DE VED OPPTRYKK ELLER BENYTTELSE UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS



ROM	BRA-K	UTVÆRMAL
SOVEROM		
SOVEROM		



ROM	UTVÆRMAL
STUE	
KJØKKEN	
SOVEROM	



SNITT A - A

UTREDNINGER =

HOVEDPLAN =		X 1.0 =	
ETASJEPLAN =		X 0.6 =	
TOTALT =			

BRA = BA =

BRA =

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

REV.	
A	ENKELTPASSET

ENEBOLIG FOR : MORTEN GRØNSTAD

PLANER - SNITT GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG

Block Watne

TEGN.	FROGSTAD	TEGNING NR.	A3 - 1922
KONTR.			
MÅL	1:100	ORDRE NR.	HUSTYPE
DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 39

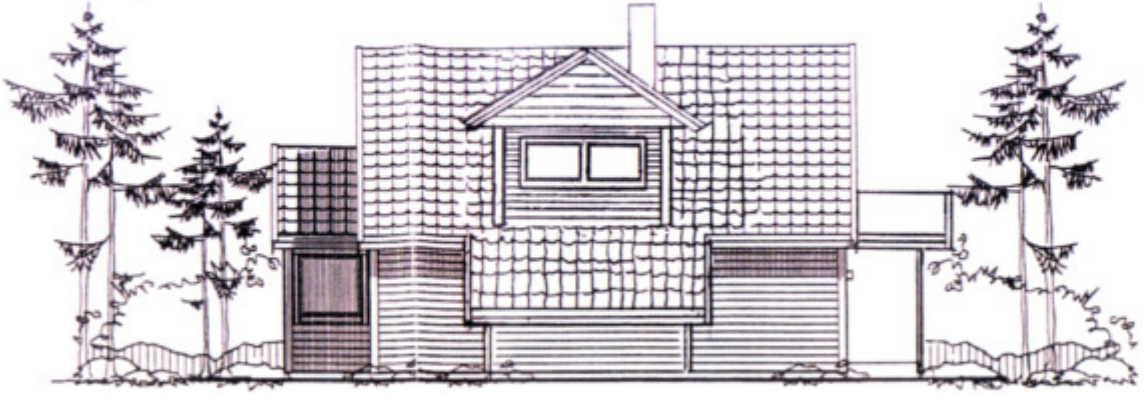
ARKITEKT: ARCOPLAN AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

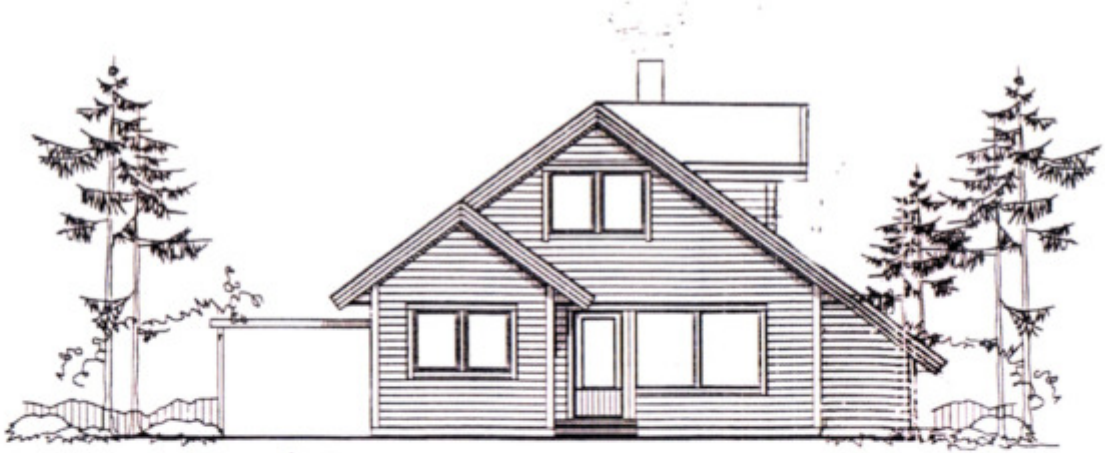
POSTBOKS 622 1401 FROGSTAD TLF. [illegible]

TEGNINGEN ER ARVEGODS BESKYTTET OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

ORIGINAL



FASADE MOT SYD



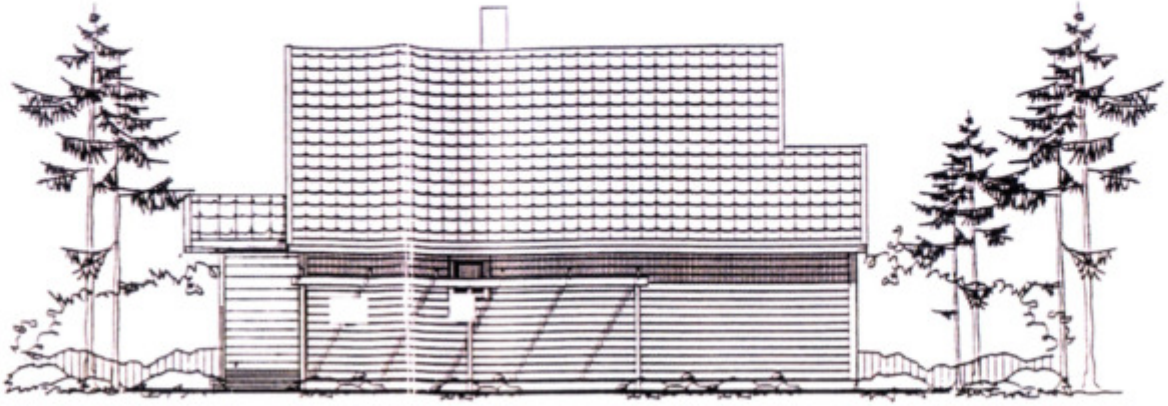
FASADE MOT VEST

5182 - 9 AUG. 1995

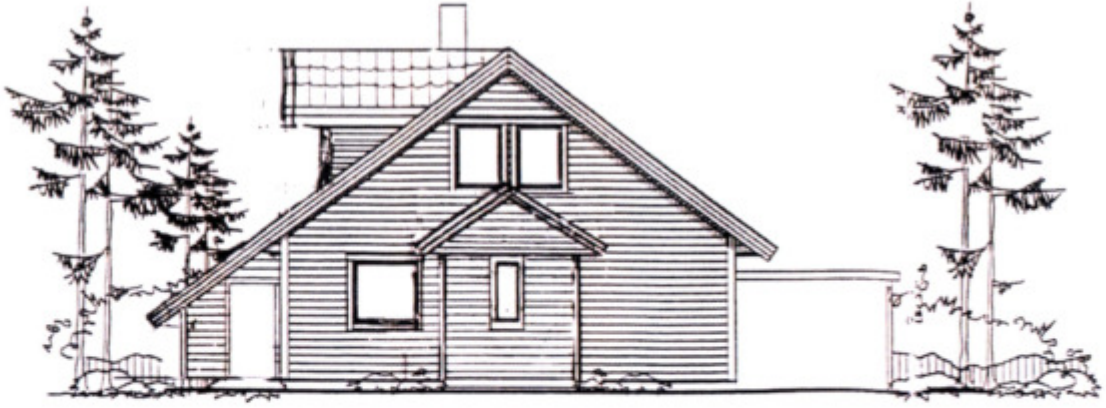
ORIGINAL INNTEGNING

ASKELADDEN			
ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD		
FASADER	GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR.	A3 - 1923
	KONTR.		
	MÅL 1:100	ZEIGETT NR.	HUSTYPE
	DATO 24.12.92	G2291	BLOCK 39
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 622 1656 FREDRIKSTAD TLF. 69359700	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

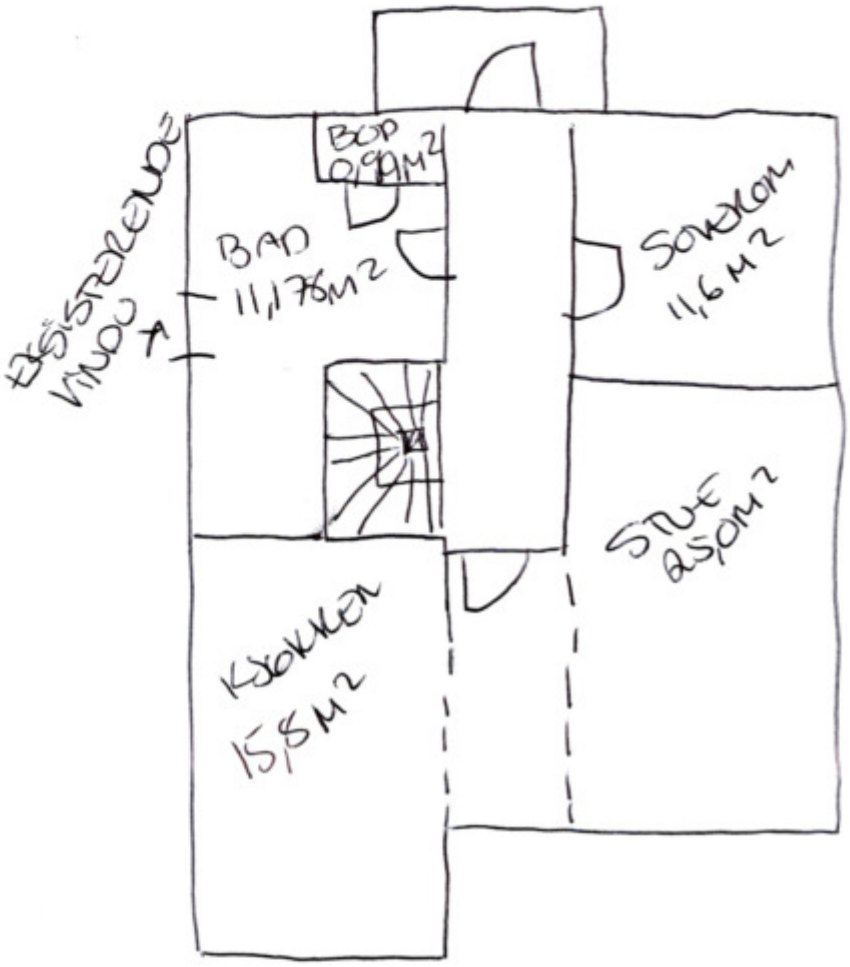
ASKELADDEN

ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD		
FASADER	GRANVEIEN 9 – LØRENSKOG		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNING NR. A3 - 1924	
	SJEKK.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR.	KUSTNR.
	DATO 24.12.92	G2291	BLOCK 39
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 622 1505 FREDRIKSTAD TLF. 69307[illegible]	

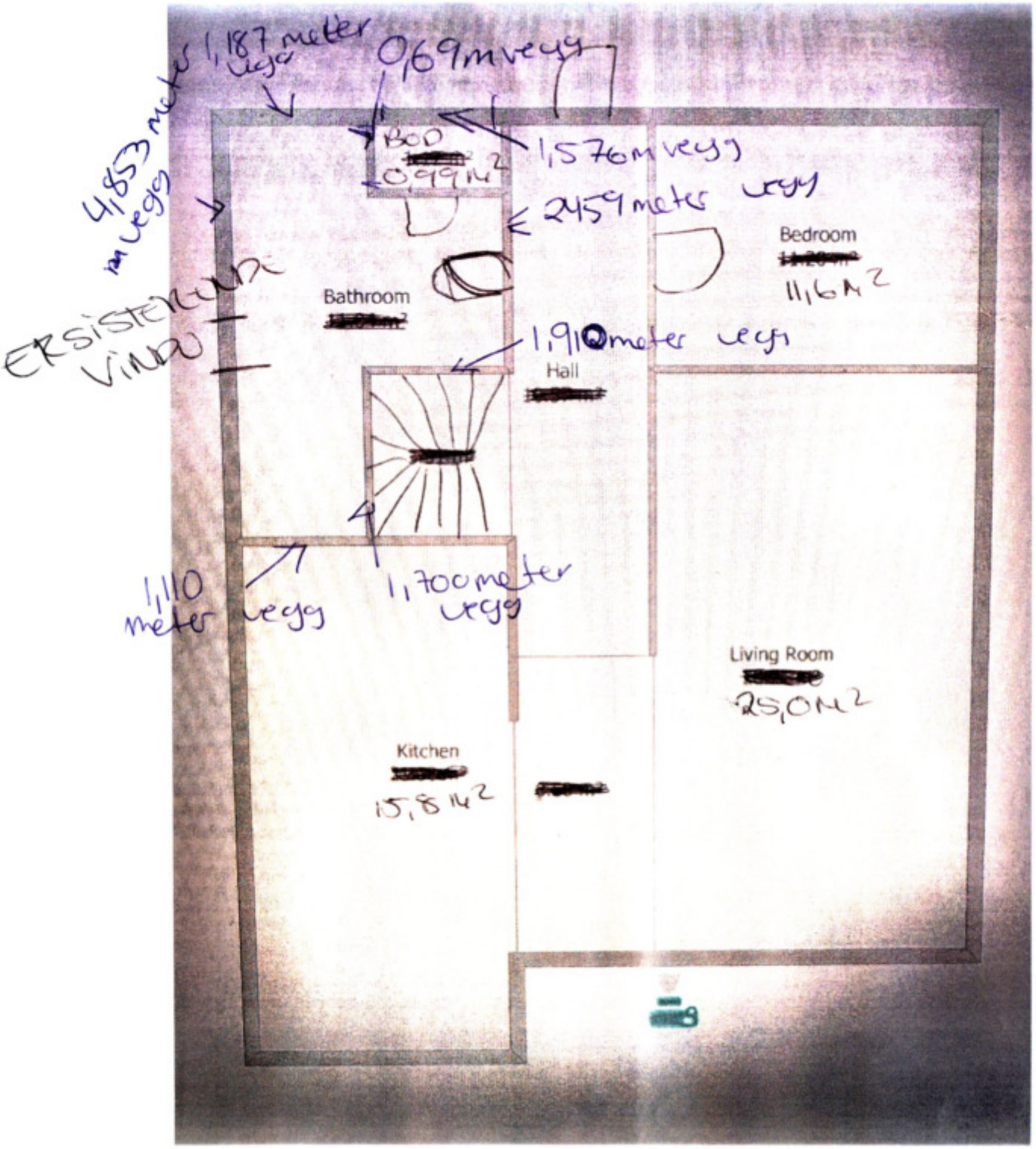
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

ORGINAL- INNSENDING

OVERSIKT OVER ENDRING

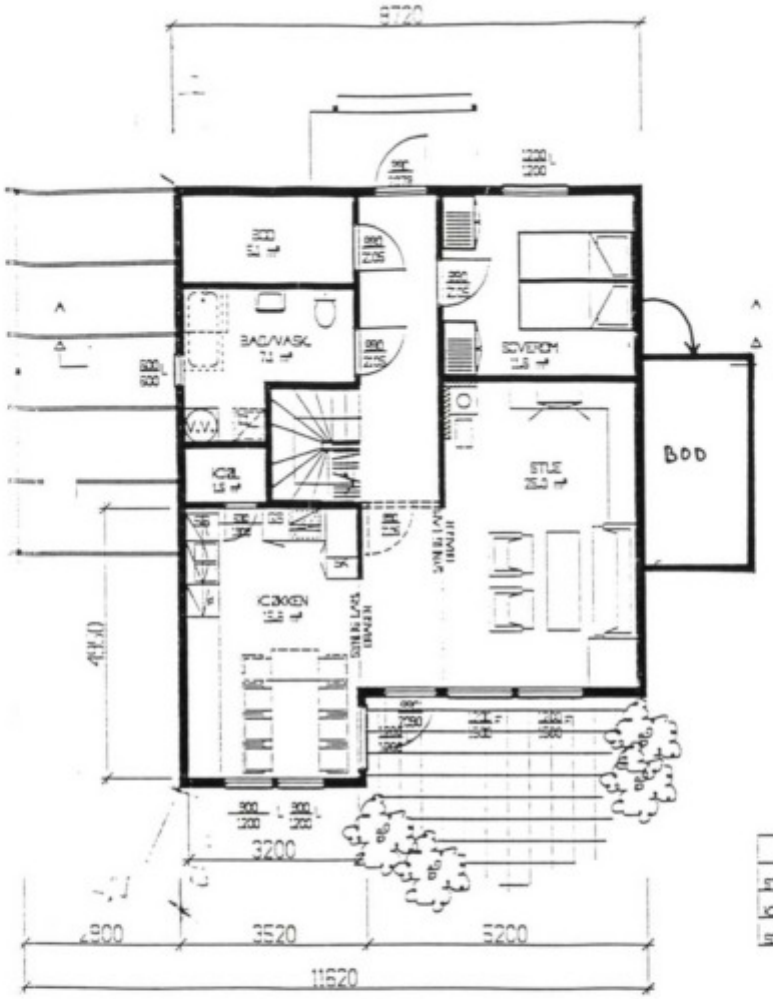


Høyde under tak bad = 2,231 meter
Høyde under tak bod = 2,23 meter

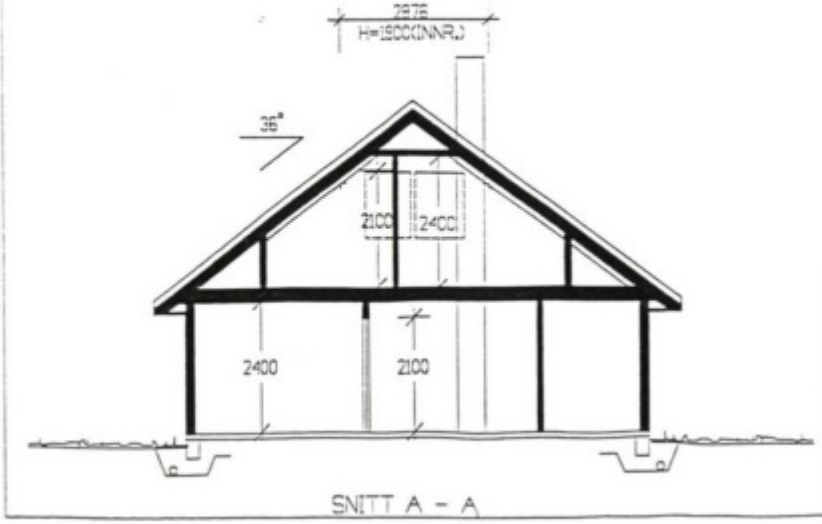

1,187 meter vegg
0,69m vegg
4,853 meter vegg
BOD
0,99M2
1,576m vegg
2,459 meter vegg
Bedroom
11,6M2
ERSISTERENDE VINDU
Bathroom
1,910meter vegg
Hall
1,110 meter vegg
1,700meter vegg
Living Room
25,0M2
Kitchen
15,8M2



ROM	BRA=K	UTVIKARMAL
SOVEROM 13.6 m²	14.0 m²	2.5 m²
SOVEROM 9.0 m²	9.8 m²	1.08 m²



ROM	UTVIKARMAL
STUE 35.4 m²	5.1 m²
KJØKKEN 15.8 m²	3.80 m²
SOVEROM 13.6 m²	1.44 m²



SNITT A - A

UTREGNINGER =

HOVEDPLAN =	80.68 m² X 1.0 =	80.68 m²
ETASJEPLAN =	80.68 m² X 0.6 =	22.01 m²
TOTALT =	117.96 m²	102.89 m²

BRA = 118 m² BA = 103 m²

BRA-K = 118 m²

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

REV.		
A	KUNDETILPASSET	13.7.95 SH 30.11.94 SH

ENEBOLIG FOR : MORTEN GRØNSTAD

PLANER - SNITT GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG

Block Watne

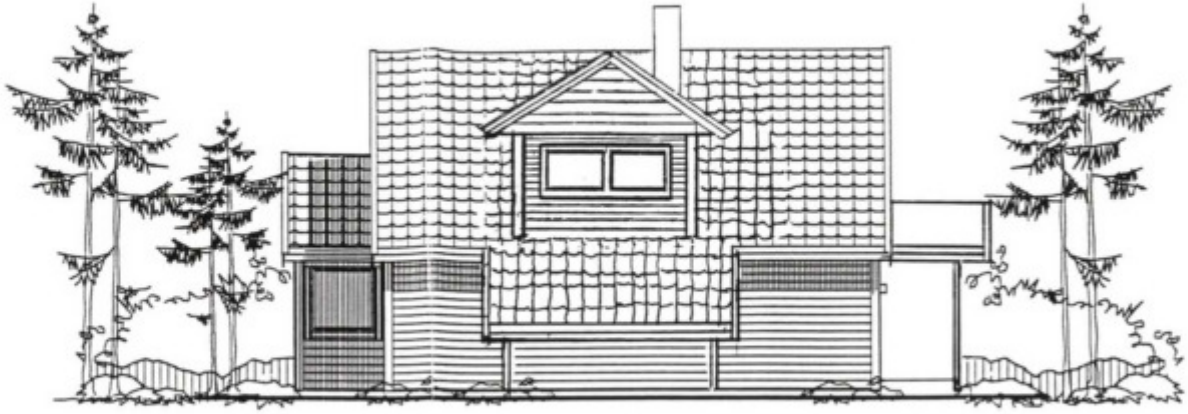
TEGN.	FOGGSTAD	TEGNINGS NR.	A3 - 1922
KONTR.			
MÅL	1:100	OBJEKT NR.	HUSTYPE
DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 39

ARKITEKT: ARCOPLAN AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 622
1605 FREDRIKSTAD
TLF. 69359762

TEGNINGEN MÅ ANVENDES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



CARPORT

FASADE MOT VEST

BOD

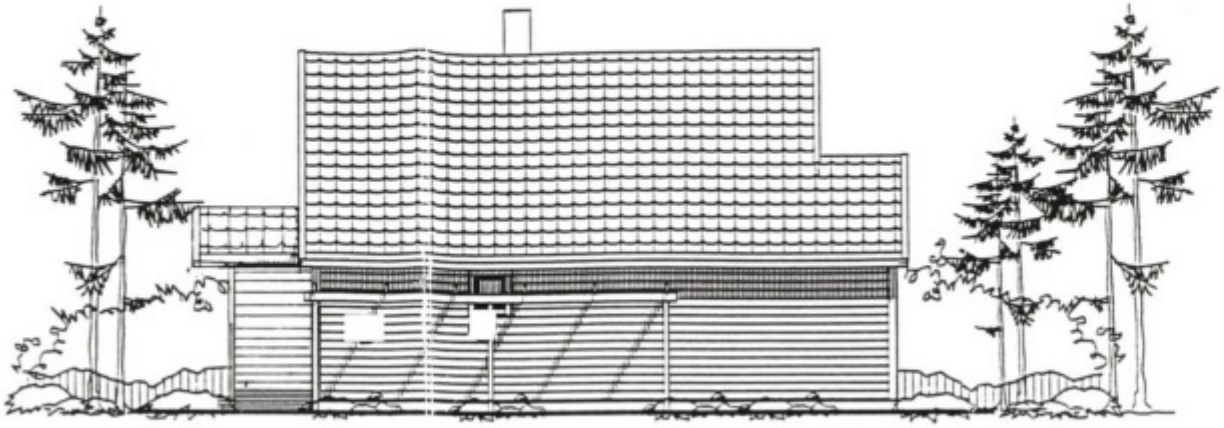
5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

C			
B	REV.	15.06.95	GHM
A	KUNDETILPASSET	25.10.94	GHM

ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD		
FASADER	GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR. A3 - 1923	
	KONTR.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO 24.12.92	G2291	BLOCK 39
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 622 1826 FREDRIKSTAD TLF. 69359762	

TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

C	REV.	13.01.95	SH
B	KJØKKENTILPASSET	25.01.94	SH
A			

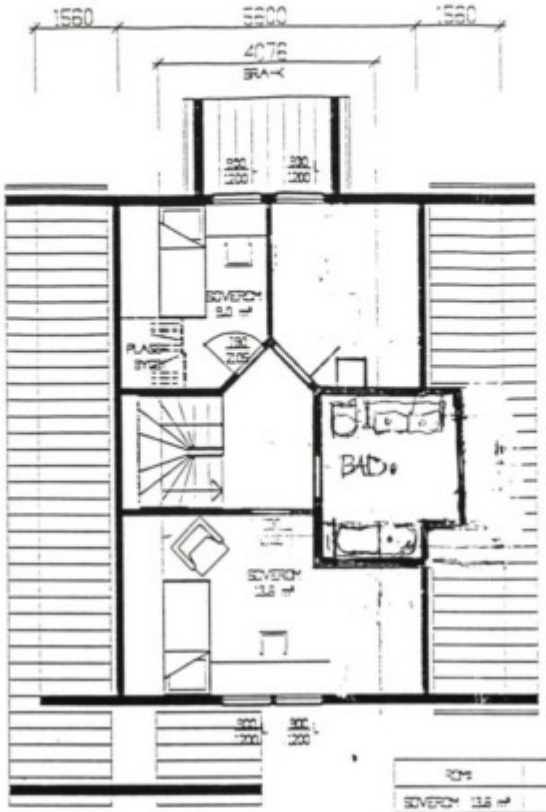
ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD		
FASADER	GRANVEIEN 9 – LØRENSKOG		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR. A3 - 1924	
	KONTR.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO 24.12.92	G2291	BLOCK 39

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

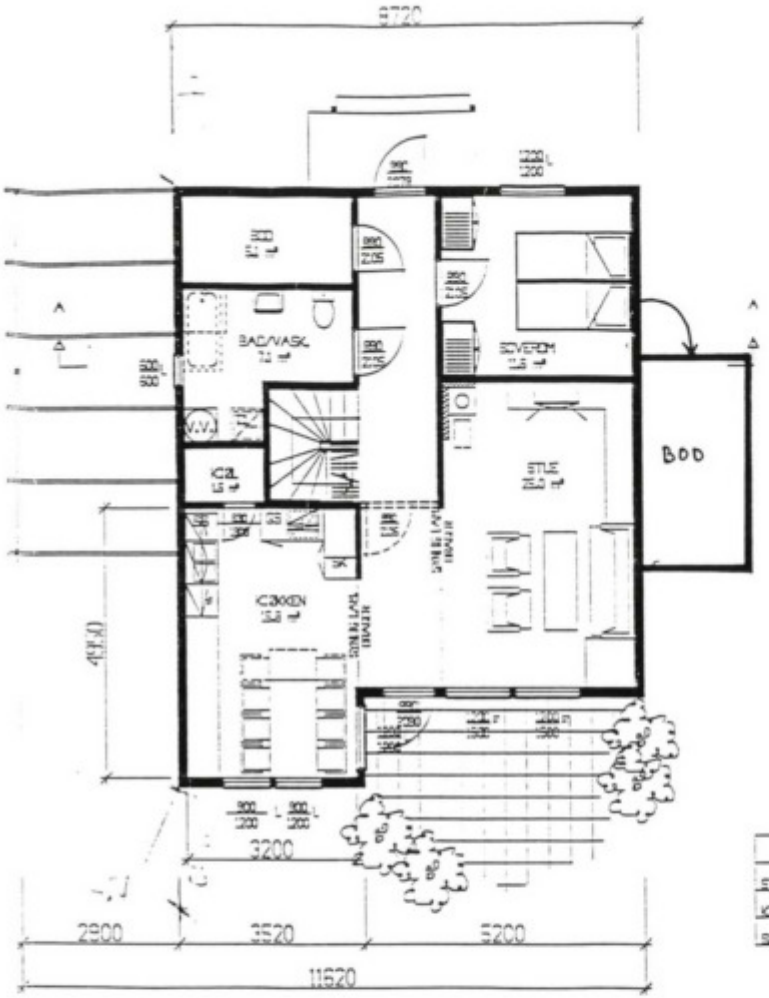
BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 522
1656 FREDRIKSTAD
TLF. 22268702

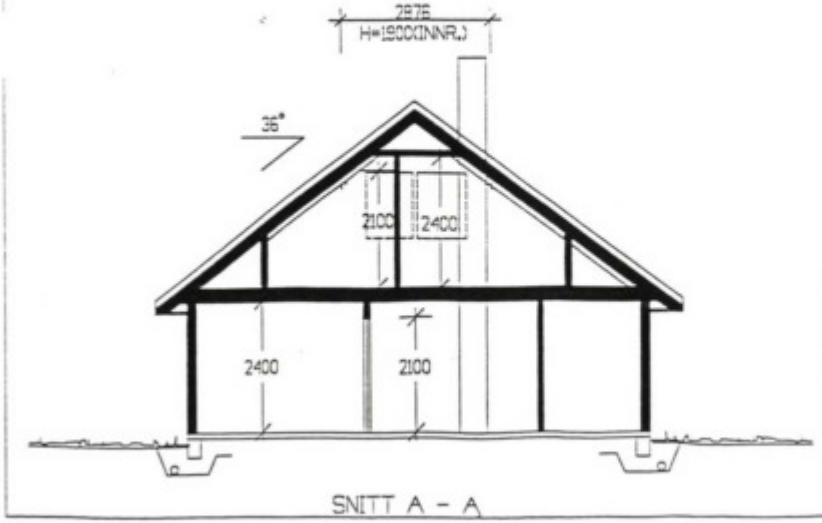
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



ROM	BRA-K	UTVIKARMAL
SOVEROM 13.6 m²	14.0 m²	2.5 m²
SOVEROM 8.0 m²	8.8 m²	1.08 m²



ROM	UTVIKARMAL
STUE 25.4 m²	5.1 m²
KJØKKEN 13.8 m²	3.80 m²
SOVEROM 13.6 m²	1.44 m²



SNITT A - A

UTREGNINGER =

HOVEDPLAN =	80.68 m² X 1.0	= 80.68 m²
ETASJEPLAN =	36.93 m² X 0.6	= 22.01 m²
TOTALT =	117.53 m²	102.89 m²

BRA = 118 m² BA = 103 m²

BRA-K = 118 m²

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

REV.		
A	KJØKKEN PASSET	

ENEBOLIG FOR : MORTEN GRØNSTAD

PLANER - SNITT GRANVEIEN 9 - LØRENSKOG

Block Watne

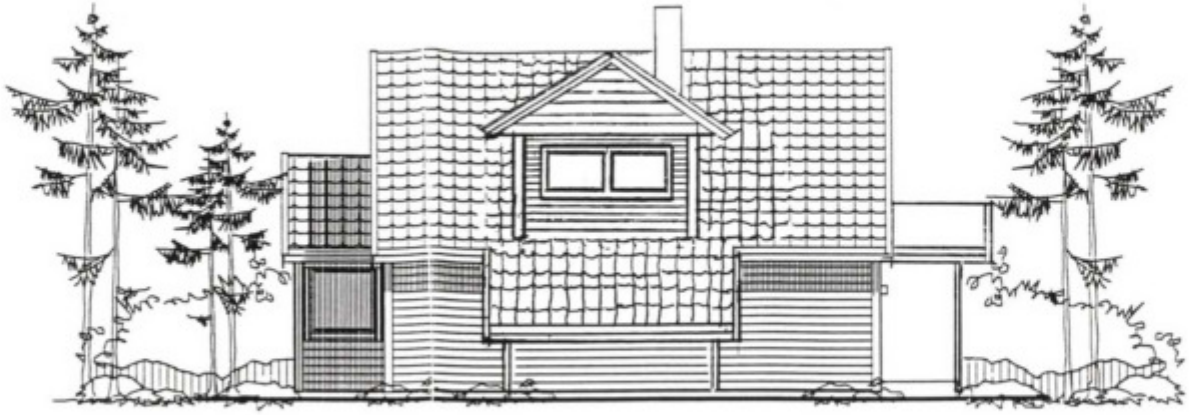
TEGN.	FJOGSTAD	TEGNING NR.	A3 - 1922
SJEKK.			
MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 13

ARKITEKT: ARCOPLAN AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 522
1501 FREDRIKSTAD
TLF. [illegible]

TEGNINGEN MÅ ANVENDES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

C			
B	REV.	13.01.95	GM
A	KUNDETILPASSET	30.11.94	GM

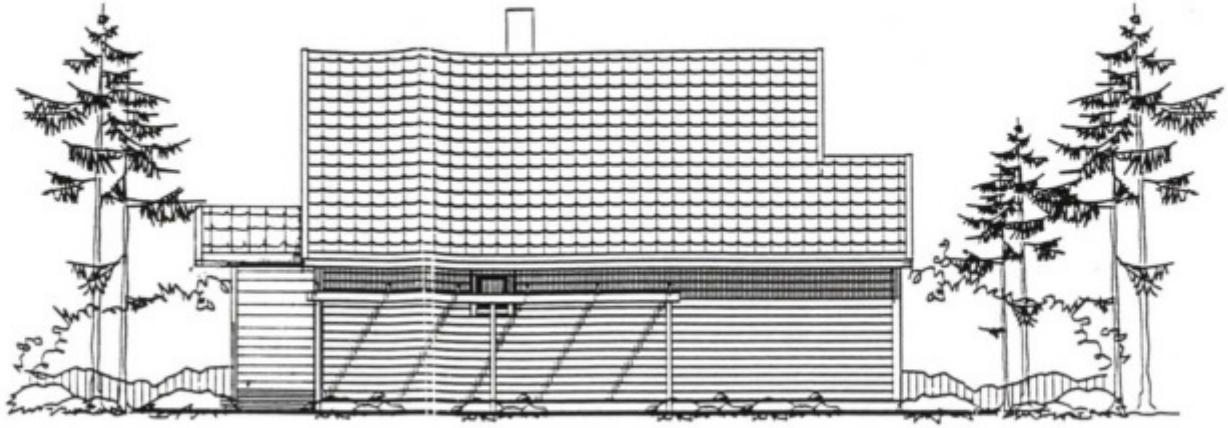
ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD			
FASADER	GRANVEIEN 9 – LØRENSKOG			
Block Watne	TEGN.	FJOGSTAD	TEGNINGS NR.	A3 - 1923
	GODK.			
	MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO	24.12.92	G2291	BLOCK 39

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 622
1605 FREDRIKSTAD
TLF. 69359761

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

5182 - 9 AUG. 1995

ASKELADDEN

C	REV.	30.05.95	GHM
B	KUNDETILPASSET	25.01.94	GHM
A			

ENEBOLIG FOR :	MORTEN GRØNSTAD		
FASADER	GRANVEIEN 9 – LØRENSKOG		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR. A3 - 1924	
	KONTR.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO 24.12.92	G2291	BLOCK 39
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 522 1516 FREDRIKSTAD TLF. 69308700	

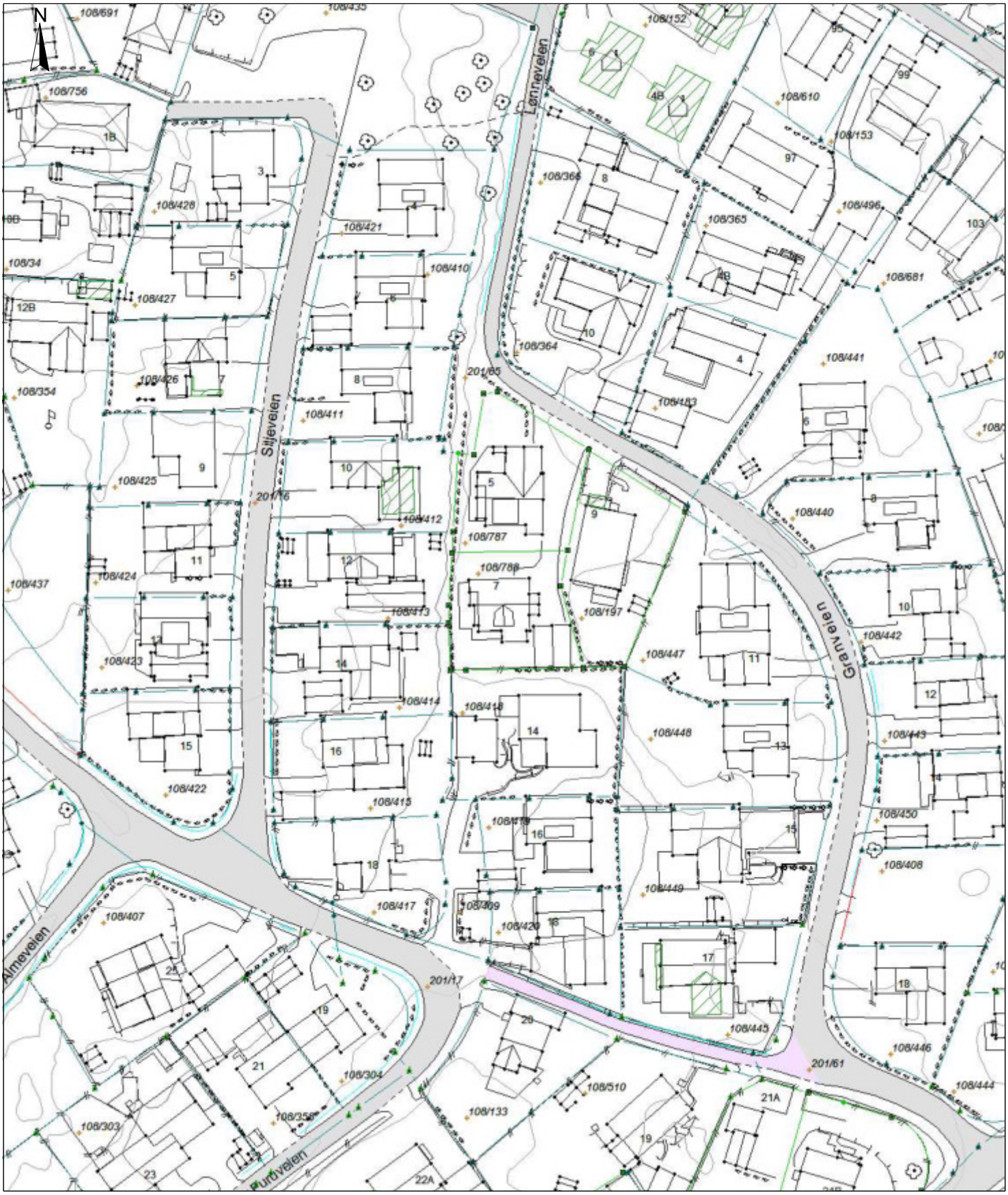
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **108** Bnr.: **788** Adresse: **Granveien 7**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



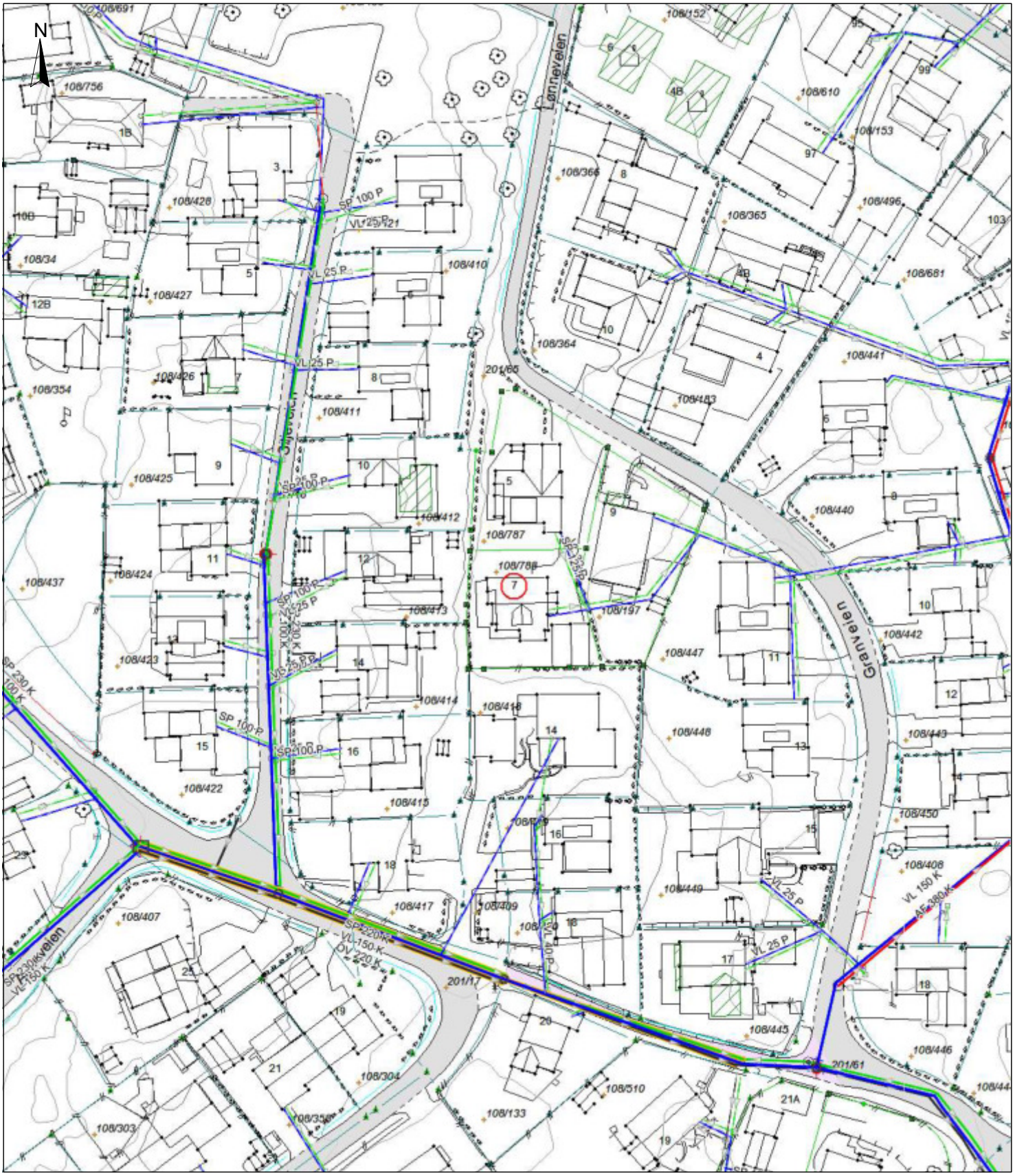
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.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

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **108** Bnr.: **788** Adresse: **Granveien 7**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

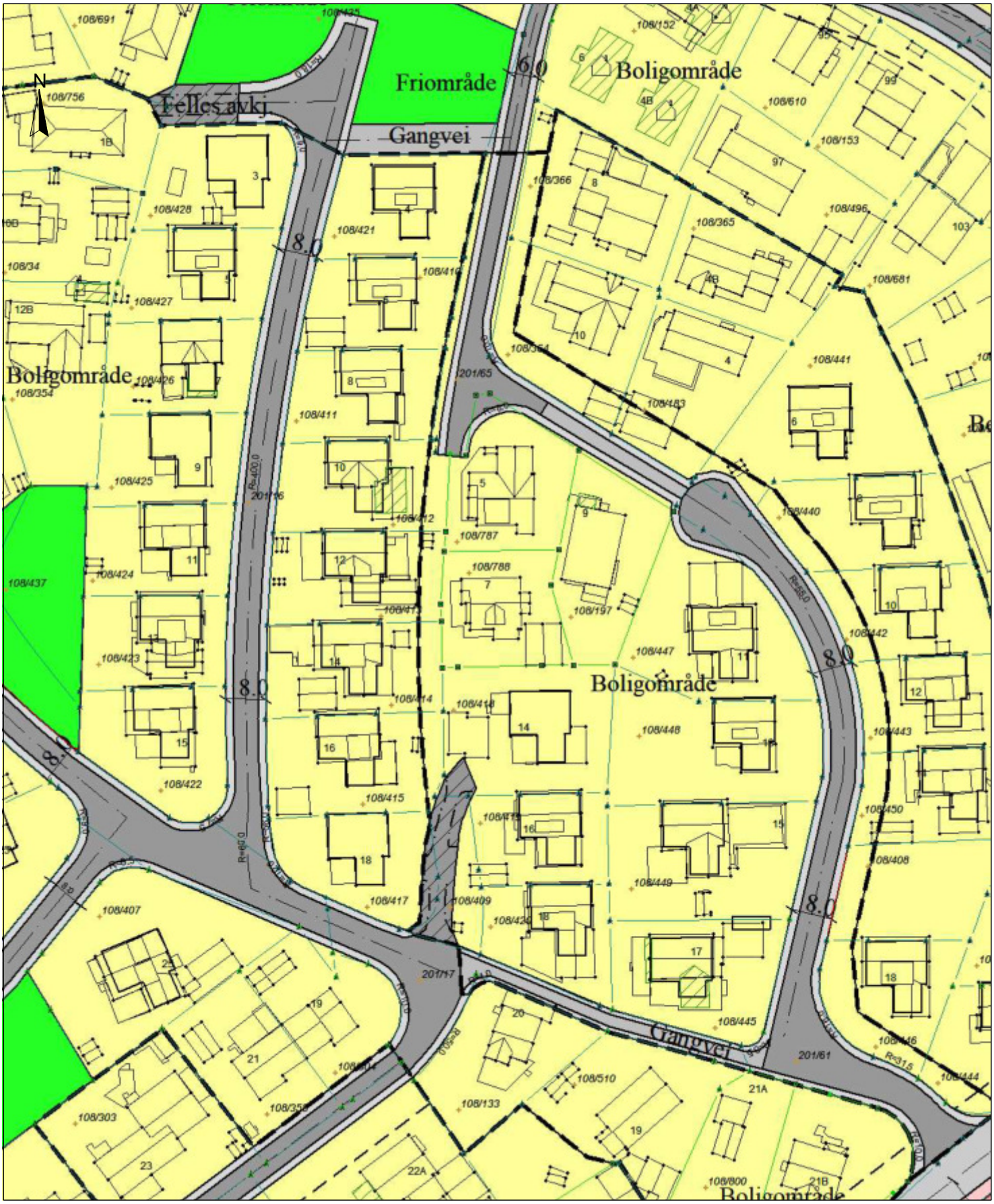
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **108** Bnr.: **788** Adresse: **Granveien 7**



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

22-4-01
KINNSKOGEN, LETTBETONGFELTET

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR KINNSKOGEN, LETTBETONGFELTET, LØRENSKOG KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å opprettholde boligfeltet *Lettbetongfelte*ts særpreg og harmoni og samtidig å muliggjøre visse tilbygg og påbygg.

§ 1

Generelt

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven § 25:

1. Byggeområder: Område for ensartede, frittliggende småhus
   Område for frittliggende småhus
3. (Offentlige) trafikkområder: Kjørevei
   Gangvei
4. Friområder
7. Fellesområder: Fellesavkjørsler

§ 2

Område for ensartede, frittliggende småhus (gnr. 108, bnr. 378-380, 382-406, 410-415, 417-434, 438-440, 442-446, 448-463)

a) Bebyggelsen skal bestå av eneboliger med gesims i høyde med bjelkelag over 1. etg. og maks 5,00 m og mønehøyde maks 6,50 m. Ervervsmessig virksomhet tillates ikke.

b) Bebyggelsen skal plasseres slik som vist på plankartet. Tilbygget kan utvides til 60 m² inklusive boder og garasje/"carport", men må bygges i flukt med eller tilbaketrukket i forhold til hovedbygget.

c) Loftsetasje tillates på hovedbygg. Takoppbygg tillates kun på den del av taket, som vender mot egen grunn. På tilbygg tillates ikke loftsetasje men kjeller. Tak på tilbygg kan utføres som saltak med 22^{o} takvinkel.

d) Tilbygg kan utføres i en avstand av 4 m fra naboens husvegg dersom det brannsikres forskriftsmessig.

e) Takflater og fall mot nabogrunn skal forsynes med takrenner og snefangere. Taknedløp skal føres til egen grunn.

f) Utforming av tomteskille skal godkjennes av kommunen.

§ 3

(§ 3 d samt i, punkt a utgår - kfr. kom.plan)

Område for frittliggende småhus (de boligtomter innen planområdet som ikke omfattes av § 2)

a) Bebyggelsen skal bestå av eneboliger i med gesimshøyde maks 5,00 m og mønehøyde maks 6,50 m. Ervervsmessig virksomhet tillates ikke.

b) Bebyggelsen skal ligge i en avstand av 10,0 m fra midtlinje regulert kjørevei.

c) Minste areal for boligtomt (netto tomt) som kan godkjennes fradelt uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m^2.

d) For boligtomter, større enn 600 m^2 og mindre enn 1000 m^2, og som bebygges med frittliggende boliger med en eller to leiligheter, er tillatt bebygd areal T-BYA=20% for bygninger med større gesimshøyde enn 4 m og større mønehøyde enn 6 m og 27% for bygninger med mindre gesimshøyde enn 4 m og mindre mønehøyde enn 6 m, inklusive garasjer. Garasjens plassering og utforming skal være vist på byggemelding sammen med bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

e) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk og farver, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Søknad om byggetiltak som ikke er arkitektonisk tilfredsstillende kan avslås. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

f) Søknad om ny bebyggelse som ikke er godt tilpasset eksisterende terreng kan avslås. Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

g) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av planutvalget og ellers følge retningslinjer for gjerder, levegger og støyskjermer, vedtatt av bygningsrådet 30. juni 1980.

h) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel, herunder gangtrafikk.

i) For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal MUA etter følgende norm:

a. minimum 200 m^2 for eneboliger og tomannsboliger,

b. minimum 100 m^2 for annen boligbebyggelse i to etasjer,

c. minimum 50 m^2 for annen boligbebyggelse i tre etasjer eller mer.

Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

j) Leilighet, herunder ettroms leilighet, skal ha eget vannklosett og bad eller dusj.

k) Ethvert oppholdsrom, herunder kjøkken, i bolig skal ha vindu direkte ut mot det fri.

l) Minste romhøyde i bolig skal være 2,4 m. Unntak kan tillates for deler av rom på loft.

m) Sokkelleiligheter med romhøyde lavere enn 2,4 m tillates ikke.

n) Garasjer skal bygges sammen med bolighuset. Planutvalget kan i særlige tilfeller tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, herunder takform, og farge.

§ 4

Friområder

a) Områdene skal benyttes som parker og lekeplasser som vist på kartet.

b) Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av planutvalget når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer, bruken av friområdene.

§ 5

Fellesområder

a) Fellesadkomst gnr. 108, bnr. 381 skal brukes av eiendommene gnr. 108, bnr. 378-380.

b) Fellesadkomst mellom gnr. 108, bnr. 433 og bnr. 434 skal brukes av eiendommene gnr. 108, bnr. 34, 354 og 755.

Reguleringsplan stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus den 10.11.1964
Bestemmelser stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus den 22.08.1979

Mindre vesentlig endring av bestemmelsene godkjent av Lørenskog planutvalg 01.09.1997

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 11.02.2015
erstatter § 3 d samt i, punkt a i disse reguleringsbestemmelser.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3222 - LØRENSKOG
Gårdsnummer:	108
Bruksnummer:	788

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.04.2025 kl. 06:53
Produsert av:	Jorunn Almroth
Attestert av:	Lørenskog kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	22.02.1995
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 108 / 788	528,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190888	ANDERSEN FREDRIK LIE		GRANVEIEN 7 1470 LØRENSKOG	1 / 2
Hjemmelshaver		120691	ANDERSEN INE LIE		GRANVEIEN 7 1470 LØRENSKOG	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6645511	609294		528,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: 3222 - 108/788 Omnummerert fra: 3029 - 108/788	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 3029 - 108/788 Omnummerert fra: 0230 - 108/788	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre egenskap	02.12.2010			0230bre	21.06.2011
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Avgiver	0230 - 108/788	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.02.1995				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0230 - 108/197	-528	
		Mottaker	0230 - 108/788	528	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	02.12.2010			0230bre	08.12.2010
Kartforretning	95/9	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0230 - 108/413	0	
		Berørt	0230 - 108/414	0	
		Berørt	0230 - 108/418	0	
		Berørt	0230 - 108/788	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	02.12.2010			0230bre	08.12.2010
Oppmålingsforretning	95/9	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0230 - 108/197	0	
		Berørt	0230 - 108/418	0	
		Berørt	0230 - 108/447	0	
		Berørt	0230 - 108/448	0	
		Berørt	0230 - 108/788	0	
		Berørt	0230 - 201/61	0	
		Berørt	0230 - 201/65	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	02.12.2010			0230bre	08.12.2010
Kartforretning	95/9				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0230 - 108/197	0
Berørt	0230 - 108/412	0
Berørt	0230 - 108/413	0
Berørt	0230 - 108/787	0
Berørt	0230 - 108/788	0
Berørt	0230 - 201/65	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	22.02.1995			0230bre	23.11.2010
Feilretting Feilføring					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0230 - 108/409	0
Berørt	0230 - 108/788	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Granveien	3700	7			Grunnkrets	0204	Kinnskogen-sør	Nei
						Stemmekrets:	3	Solheim-Løkenåsen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02061001	Skårer	
				6645508	609297	Postnr.område:	1470	LØRENSKOG	
						Tettsted:	801	Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 12 439 539
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6645505 Øst: 609298
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	99	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	137	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	28.06.1995
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	28.06.1995
Bruksareal totalt:	137			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	31.01.1996
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	28.02.2000
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	55	0	55	0	0	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3700 Granveien 7	H0101	Bolig	127	4	Kjøkken	2	2	108/788

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NORSK GRECO		

Bygningsnr: 12 439 539
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6645505 Øst: 609298
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	25.03.2025
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	108/788

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	120691	ANDERSEN INE LIE		GRANVEIEN 7 1470 LØRENSKOG

Bygningsnr: 300 195 298
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6645497 Øst: 609308
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	42	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	20.06.2000
Bruttoareal totalt:	0			Meldingssak tiltak fullført:	20.06.2002
Alternativt areal:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

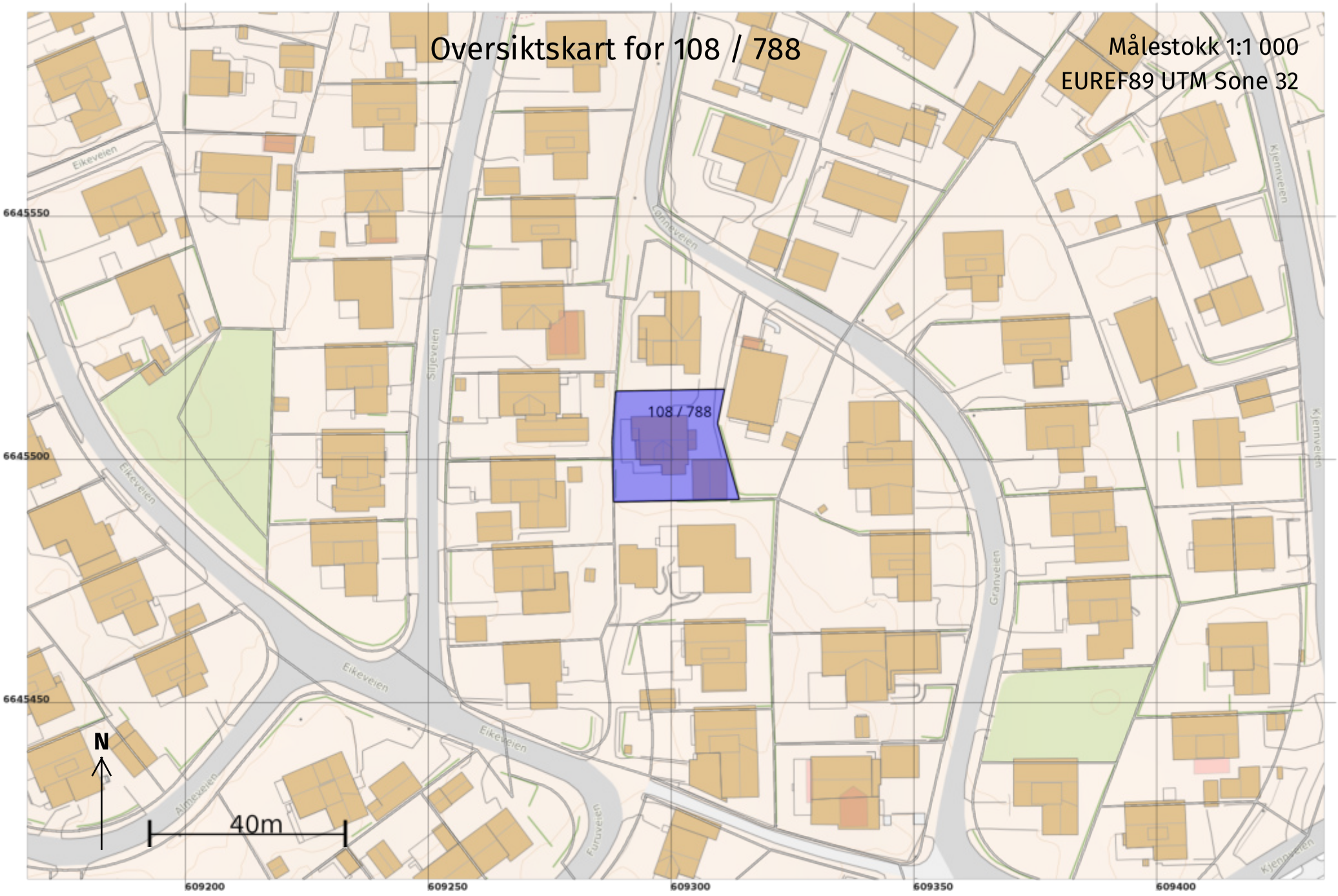
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

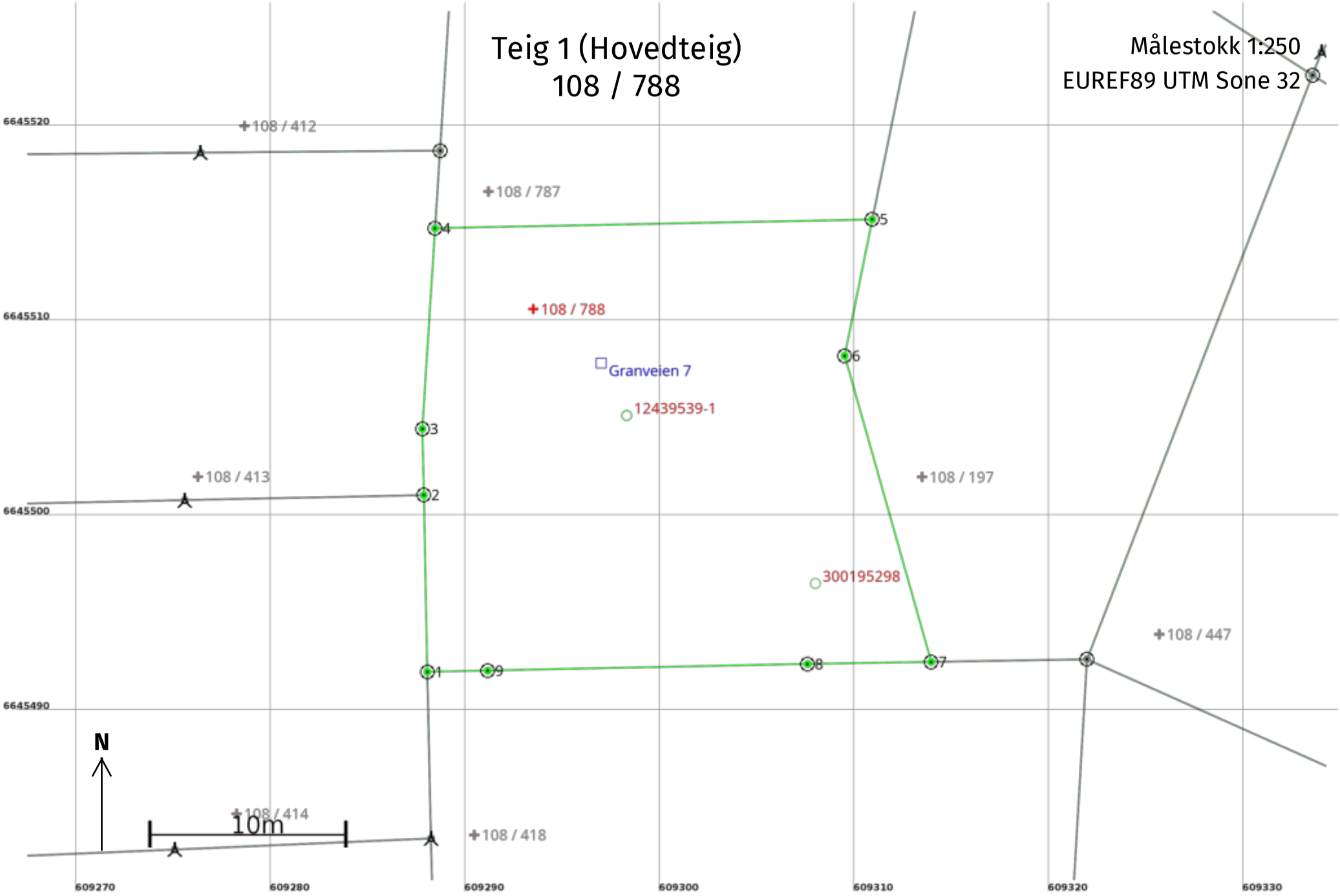
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	108/788

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	280763	GRØNSTAD MORTEN	H0701	ASTRIDS VEI 19 1473 LØRENSKOG


Oversiktskart for 108 / 788
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
108 / 788
Eikeveien
Eikeveien
Eikeveien
Eikeveien
Eikeveien
Granveien
Furuveien
Kjennveien
Kjennveien
Kjennveien
Ahlevegen
Ahlevegen
6645550
6645500
6645450
609200
609250
609300
609350
609400
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
108 / 788
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6645520
6645510
6645500
6645490
609270
609280
609290
609300
609310
609320
609330
108 / 412
108 / 787
108 / 788
108 / 413
108 / 197
108 / 447
108 / 414
108 / 418
Granveien 7
12439539-1
300195298
1
2
3
4
5
6
7
8
9
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 528,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6645511 **Øst:** 609294

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6645492,16	609288,07	9,07	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
2	6645501,23	609287,89	3,39	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
3	6645504,62	609287,81	10,31	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
4	6645514,91	609288,46	Jord 22,46	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
5	6645515,37	609310,92	Jord 7,14	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	6645508,37	609309,50	Jord 16,32	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
7	6645492,67	609313,95	Jord 6,35	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
8	6645492,56	609307,60	16,43	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
9	6645492,22	609291,17	3,10	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	

10.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Eiendom
3222-108/788/0
Adresse
Granveien 7, 1470 Lørenskog

Dato siste feiing
14.05.2020 – varslet feiing – ikke utført – ingen hjemme 28.05.2015

Dato siste tilsyn:

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Hege Halden
Seksjonsleder	konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0065 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3723223/26146881
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 109

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1402	8	1.2.1999	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	108	197	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/1402/8
Uthentet 2025-04-08 15:24

Dokm: 1402 Tinglyst 01.02.1999 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
- 1 FEB. 1999
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 1402

OVERENSKOMST

Mellom eier av gnr. 108 bnr. 787 adresse GRANVEIEN 5 og eier av gnr. 108 bnr. 788 adresse GRANVEIEN 7 og eier av gnr. 108 bnr. 197 adresse GRANVEIEN 9 er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 108 bnr. 787 gis rett til å legge stikkledning for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommer gnr. 108 bnr. 788 og eiendommen gnr. 108 bnr. 197. Ledningene legges etter følgende trase` frem til hovedledning: Se situasjonskart.

Grunneier gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger,støttemur,flyttinger,utgraving osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneierne I samarbeide med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes og eventuelt anmeldelsespliktige byggetiltak anmeldes til Lørenskog Kommune v/utbyggingstjeneste. Omkostningene ved eventuelle flytting og /eller beskyttelse (kanal vannrør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget I ledningstraseen I den stand det var før arbeidet ble satt I gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres I samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuelt tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Lørenskog Kommune.
Overenskomsten tinglyses.

Lørenskog den. 12/1-99 Eier av gnr. 108 bnr 787 Lørenskog den. 12/1-99 Eier av gnr. 108 bnr. 788
P NR: 07036439488 x Sissel [illegible]
Lørenskog den. 12/1-99 Eier av gnr. 108 bnr. 197 Marianne Grønstad p.nr 03046548026 [illegible] p.nr 28076345106

x Øaug H. Berntsen
p. nr. 19111449417


01/02/1999 14:35 22720721 ES TRANSPORT AS SIDE 03

LØRENSKOG KOMMUNE

UTBYGGINGSSERVICE

SITUASJONSKART FOR: GRANVEIEN 9				Lnr. 1046	G.nr. 108 B.nr. 197, 351 F.nr.:Fnr.
GYLDIG TIL: 3.10.96	MÅLESTOKK: 1: 1000	KARTBLAD: C 19 CQ 045-1-9	SAK: DELING		AREAL: 7815,85 M²

KONTROLLERT:

DATO	SIGN.	
28.9.94	H. Henk.	KARTVERK
29.9.94	S-C.	VANN OG AVLØP

KONTROLLERT:

DATO	SIGN.	
28.09.94	L.F.	VEIER
29.09.94	JKD	ENERGIVERKET

KONTOR FOR PLANLEGGING.

- [X] Stadfestet reguleringsplan for: KINNSKOGEN, LETTBETONGFELTET
- [ ] Stadfestet reguleringsplan med vedtatt bebyggelsesplan viser hvordan bebyggelsen må plasseres.
- [X] Stadfestede reguleringsbestemmelser må følges, nr.: 22-1-01
- [ ] Stadfestet reguleringsplan foreligger ikke. Forslag til husplassering må godkjennes.
- [ ] Forslag til reguleringsplan er vist med stiplede linjer.
- [ ] Forslag til reguleringsbestemmelser foreligger, nr.: .....

TYPE VEI:	[ ]	Riksvei	[ ]	Fylkesvei	[X]	Kommunalvei	[ ]	Privatvei
AVLØPSLEDNING:	[↗]	Ledning vist	[ ]	Ikke ledning	[ ]	Planlagt ledn.	[ ]	Ledning ved:
VANNLEDNING:	[X]	Ledning vist	[ ]	Ikke ledning	[ ]	Planlagt ledn.	[ ]	Ledning ved:
SPILLVANN AVLØP:	[X]	RA-2	[ ]	Til vassdrag	[ ]	Planlagt avløp	[ ]	Til RA-2 ved:
VANNTRYKK:	[X]	Normalt ca. kote: 22,5	[ ]	Trykksone ca. kote:	[ ]	Må klarlegges/måles		

TEGNFORKLARING

Koordinatbestemt grense	RL - Reguleringslinje	VL - Vannledning
Antatt grense	FBL - Forslag byg.linje	SP - Spillvann
BL - Byggelinje	FRL - Forslag reg.linje	OV - Overvann
		AF - Avløp felles

ANNET:

GENERELLE RETNINGSLINJER:

Avkjørselstillatelse for riks- og fylkesvei må godkjennes av vegsjefen i Akershus, tilsvarende for kommunal vei av TEKNISK SERVICE og for privat vei av veistyret/vatforeningen eller eier av veien. Gravetillatelse for riks- og fylkesvei må gis av vegsjefen i Akershus, for vei med kommunalt vedlikehold av TEKNISK SERVICE.

Kommunale evt. private hovedledninger for vann (VL), kloakk (KL), spillvann (SP) og overvann (OV) med kummer og dimensjoner er vist på situasjonskartet. Drens- og overvann tillates ikke ført til kommunal avløpsledning med avløp til RA-2 (evt. skriftlig dispensasjon). Vises heyder refererer seg til bunn KL. SP og OV og topp VL. Private fellesledninger og stikkledn. er ikke innteghet. Kfr. evt. rørkontrollen som skal godkjenne grave- og rørarbeidet før arbeidet igengsettes.

Bygge grense (BL), reguleringsgrense (RL) eller forslag til regulering (FBL, FRL) er vist på situasjonskartet. Bebyggelsen med evt. tilbygg samt garasjeplasseringe må inntegnes og nødvendige mål samt avstander til nabogrenser og vei påtegnes. Minste avstand til nabogrense skal være 4 m når ikke annet går frem av situasjonskartet, og minste avstand til midte vei er vist på situasjonskartet.

IKKE NOE BYGGEARBEID, herunder gravings-, fyllings- og sprengningsarbeid MÅ SETTES I GANG FØR DET FORELIGGER TILLATELSE FRA TEKNISK SERVICE. Når tillatelse foreligger, rekvireres oppmåling av hus og påtrening av sokkelhøyde ved UTBYGGINGSSERVICE.

KONTAKTES FOR KABELFAVISNING.

BYGGHERRENS ANSVAR Å VARSLE NABOER OG GJENBOERE. Nødvendige skjemaer fås ved UTBYGGINGSSERVICE.

Kartverket
Utskrevet 2025-04-08 15:24
Attestert kopi av dok.nr. 1999/1402/8
Side 3 av 3

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0065 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3723222/26146876
Bestilling: C3 2025-04-08 (8) 111

Dato
08.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2624	8	24.2.1995	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	108	787	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/2624/8
Uthentet 2025-04-08 15:23

TINGLYST
24 FEB. 1995
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 2624

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 108 bnr. 197, Granveien 9 i Lørenskog erklærer herved som vilkår for godkjenning av delesøknad datert 19.10.94 at sydvestre parsell gnr. 108 bnr. ~~7~~88 skal ha rett til adkomst over nordvestre parsell gnr. 108 bnr. ~~7~~87 i 6 meters bredde langs dennes østre grense.

Nordvestre parsell, gnr. 108 bnr. ~~7~~87 og sydvestre parsell gnr. 108 bnr. ~~7~~88 kan ikke bebygges nærmere bolighus på østre parsell, gnr. 108 bnr. 197 enn 8 meter.

Dette skal tinglyses som heftelse på eiendommen.

Heftelsen skal overføres til eventuelt senere eiere og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsmyndigheten i Lørenskog.

Lørenskog, den 9/2-95

Dag H. Gundersen
eier av gnr. 108 bnr. 197.

Doknr: 2624 Tinglyst: 24.02.1995 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MNEF
EIENDOMSMEGLER

Eiendomsmegler MNEF
Jan Erik Ellefsrud



Du finner meg hos: Privatmegleren Lillestrøm

E-post: jee@privatmegleren.no

Telefon: 464 20 300

Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

Les mer om fordelene med MNEF på nef.no/mnef

Carl O. Geving
Administrerende direktør
Norges Eiendomsmeglerforbund

MNEF · MEDLEM I NEF · NEF

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Granveien 7
Gnr. 108 Bnr. 788 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0065

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Jan Erik Ellefsrud
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 46 42 03 00
E-post: janerik.ellefsrud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater