



aktiv.

Tors vei 7A, 1464 FJELLHAMAR

**Familievennlig enderekkehus |
Sentralt på Fjellhamar med kort
vei til toget | Garasjeplass | Solrikt**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christine Glasø

Mobil 911 12 086
E-post christine.glaso@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 147 600,-
Total ink omk.: Kr 5 997 600,-
Felleskostn.: Kr 4 364,-
Selger: Remi Alexander Smedvold
Hagen
Siri Elise Smedvold Hagen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 119/147 kvm
Tomtstr.: 6081 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 1088
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1104250097

Et romslig og familievennlig enderekkehus over to plan med egen hage.

Velkommen til Tors vei 7A! Et romslig og familievennlig enderekkehus over to plan med egen hage og flotte uteområder. Boligen har lys og luftig stue med peis og varmepumpe, romslig kjøkken med integrerte hvitevarer, to soverom og eget vaskerom. Her bor du sentralt på Fjellhamar, med kort vei til tog, skole, barnehage og butikker – perfekt for barnefamilier eller alle som ønsker en attraktiv og praktisk beliggenhet.

- Enderekkehus med egen hage
- Lys og romslig stue med peis og varmepumpe, utgang til balkong ca. 31 m²
- Kjøkken med integrerte hvitevarer og plass til spisegruppe
- Flislagt gulv med varmekabler i entré, kjøkken og bad
- 2 soverom med adkomst til terrasse ca. 25 m²
- Eget vaskerom
- Familievennlig beliggenhet
- Kort vei til tog, skole og barnehage

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen4
Forbrukerinformasjon 120
Budskjema 121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 147 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 m² Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, innredet rom

BRA-e: 7 m² Bod1. etasje

BRA-i: 61 m² Entré, kjøkken, spisestue, stue

BRA-e: 21 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

Underetasje

25 m² 1. etasje

31 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Etter vedtektenes §2 har hver sameier en eksklusiv bruksrett til en seksjon, samt bruksrett til hage utenfor underetasjen, en garasjeplass i garasjeanlegget og fellesareal. Den enkelte kan ikke endre bruksretten til fellesarealet og gjøre om dette til utvidelse av eksisterende bruksenheter. Etter vedtektenes § 15 b kan dette bare gjøres med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøte. Ved mindre endringer eller ved tvilstilfeller må først styret kontaktes. Det er ikke opp til den enkelte å vurdere. Vi er et fellesskap og det er helt uakseptabelt at den enkelte bedriver selvtekt på fellesområder som er ment å være tilgjengelig for alle. Alle skal kunne benytte fellesområdene, men man må ikke være til sjananse

for andre. Enhver kan ikke fjerne busker og trær på fellesområde etter eget forgodtbefinnende, store endringer skal opp på årsmøte til avstemning, mindre endringer kan gjøres ved godkjenning fra styret. Hvis et tre er råttent og modent for felling, og farlig for mennesker og dyr eller andre grunner, skal styret kontaktes for fellingstillatelse. Alle enheter har felles ansvar for uteområde og det kreves at alle tar i et tak utenfor oppsatte dugnader. Det tenkes spesielt på ugress langs kantsteinene og støttemur der ugress ødelegger asfalten. Enhetene har selv ansvar for å klippe plenen i hagedelen seksjon selv disponerer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Garasjeplass i felles garasjerekke på ca 21 m2. Redskapsbod utvendig under på ca 6,93 m

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6081 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og attraktivt til, med nærhet til barneskole, barnehager, fotballbane og matbutikk, samt kort vei til busstopp, ungdomsskole, idrettsanlegg og populære turområder.

Beliggenhet

Dagligvarehandelen gjør du enkelt på Coop Mega. I nærområdet finner du også apotek, frisør, legesenter, blomsterbutikk, kafé, restaurant og flere spisesteder. På andre siden av togstasjonen ligger blant annet Kiwi, flere spisesteder og frisør. For større handel er det kort vei til Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med over 200 butikker. Lillestrøm og Oslo sentrum er også lett tilgjengelig. I tillegg er det kort vei til Akershus universitetssykehus (Ahus).

Elavit treningssenter ligger praktisk til på Fjellhamar Torg, i kort gangavstand fra boligen. Senteret tilbyr moderne treningsfasiliteter, gruppetimer og fysioterapitjenester, med gode parkeringsmuligheter. For fritidsopplevelser ligger SNØ, Norges største helårsarena for snøopplevelser, kun få minutter fra eiendommen ved Lørenskog stasjon. Her finner du fire alpine nedfarter med stolheis og koppheis, blåpark med bigjump, langrennsspor på rundt 2 km og et omfattende lekeområde. Anlegget er åpent hele året, alltid nypreppet og klar for aktiviteter for hele familien.

Området byr også på flotte naturopplevelser. Haneborgåsen har turløyper, sykkelstier, lysløype og lavvoplass, mens Losby Gods og golfbane er et populært tur- og rekreasjonsområde. Her kan man gå turer innover i Østmarka, sykle eller padle kano fra Mønevann videre innover vassdragene. Losby

besøksgård gir i tillegg mulighet til å oppleve husdyr og naturopplevelser på nært hold, med kafé for en hyggelig pause underveis.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen har du kort vei til nye, fantastiske Fjellhamar barneskole, Fjellsrud ungdomsskole og Lørenskog videregående skole. Wang Toppidrett Romerike holder til i Snø Hus 2 rett ved SNØ. Wang er kombinert ungdomsskole og videregående skole med fokus på idrettene; fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf. Se mer på <https://wang.no/wang-toppidrett-romerike/>. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. Populære Grønlia barnehage ligger tvers over veien.

Offentlig kommunikasjon

Området gir meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon via både buss og tog. Fra boligen er det gangavstand til Fjellhamar togstasjon, hvor lokaltoget tar deg til Oslo S på drøye 20 minutter. I tillegg har Lørenskog sentrum en bussterminal som fungerer som et kollektivt knutepunkt, med hyppige avganger mot blant annet Oslo bussterminal og Lillestrøm.

For den som benytter bil er adkomsten også svært

god. Fra Fjellhamar tar det ca. 3 minutter til Strømmen Storsenter, 8 minutter til Lillestrøm, 14 minutter til Oslo S og om lag 23 minutter til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Cristopher Hummervoll

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. - Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater i stål/aluminiumsplater.

Innvendig overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Himlingshøyde: 1.etg ca. 2,40 meter, målt i stue. Kjeller ca 2,37 meter, målt i soverom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad TG3; store eller alvorlige avvik: Utvendig trapp i betongkonstruksjon: Det er registrert avvik grunnet at det ikke er montert rekkverk. Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av trappen. Kostnadsestimat: Under 10.000. Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold: 1. Fall mot sluk - Det er målt fall med laser på

utvalgte punkter. Undersøkelsen dekker ikke alle områder hvor vannansamlinger kan oppstå. 2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot membran er være tilfredsstillende. Det er hørt etter knirk i gulvet. Knirk kan likevel variere med temperatur, fuktighet og bruk, og vil ikke alltid kunne oppdages. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøktVurdering av avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. • Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. • Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Kostnadsestimat: 10.000 - 50.000. UNDERETASJE > VASKEROM: Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. UNDERETASJE > VASKEROM Vurdering av avvik: • Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på slukløsningen. • Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. - Det er rustdannelser i sluket. Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer. - Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. - Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når. - Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Vaskerom fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid. Konsekvens/tiltak • Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre

fuktskader på tilliggende konstruksjoner. • Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Taktekking Utvendig > Nedløp og beslag Utvendig > Veggkonstruksjon Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Utvendig > Vinduer Utvendig > Dører Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Innvendig > Rom Under Terreng Innvendig > Innvendige trapper Tekniske installasjoner > Vannledninger Tekniske installasjoner > Avløpsrør Tekniske installasjoner > Ventilasjon Tekniske installasjoner > Varmesentral Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Tomteforhold > Forstøtningsmurer Tomteforhold > Terrengforhold Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Når kjøpte du boligen?
2013
Hvor lenge har du eid boligen?
12 år og 1 måned
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Ja

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskrivelse:1-2 løse gulvfliser.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Hovedkranen til sameiet er skiftet ut i 2025
Arbeid utført av: Rørproffen.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Noe skjevheter i gulv

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: Tømt og plombert parafintank.
Arbeid utført av: Aktiv tankrens AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: I garasje

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttet terrassebord øvre terrassen, byttet bekledning og vinduer sørside . Egeninnsats.
Montert feierstige på tak
med riktig sikkerhetskrav i 2024 av godkjente fagfolk. Se firmanavn. Det er bygget nye garasjer 2016 av Igland
garasjer. Dette ble vedtatt i sameiet.
Arbeid utført av: Stiger til tak, Igland garasjer.

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?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det foreligger nabovarsel fra Tors vei 10 om oppgradering av egen bolig. Har lenge vært snakk om gangvei langs Tors vei, fra før vi flyttet inn.

Innhold
1.etasje: Entré, kjøkken og stue
Underetasje: 2 soverom, bad, vaskerom, innredet rom og bod

Standard
Entré
Lyst og romslig inngangsparti med flislagt gulv, varmekabler og garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.
Kjøkken
Kjøkkenet er romslig og lyst, med flislagt gulv med varmekabler og god plass til en liten spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og koketopp. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrert ovn, mikro, kjøl/frys og oppvaskmaskin, og gir både funksjonalitet og god arbeidsflyt.

Stue:
Stuen fremstår som romslig og luftig, med plass til flere møbleringssoner, for eksempel sofakrok, mediemøblement, bokhyller og spisestue. Peis og luft-til-luft varmepumpe sørger for både varme og komfort gjennom hele året, og skaper en koselig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og fra stuen er det direkte utgang til en flott balkong på ca. 31 m². Balkongen kan innredes i ulike soner, perfekt for å nyte varme sommerdager.

Soverom
Boligen har to romslige og lyse soverom, begge med store vinduer som gir godt naturlig lysinnslipp. Det ene soverommet har direkte adkomst til en terrasse i trekonstruksjon på ca. 25 m², som gir en fin utendørsforbindelse til hagen og uteområdene.

Bad:
Romslig og lyst bad med gode oppbevaringsmuligheter. Badet er innredet med servant med underskap, veggmontert toalett, badekar og et stort dusjhjørne med glassvegger. Varmekabler gir ekstra komfort, og planløsningen er

gjennomtenkt med praktisk innredning og god plass til daglig bruk.

Vaskerom:
Det finnes et praktisk vaskerom utstyrt med varmtvannsbereder på ca. 200 liter (fra 2006), utslagsvask og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt gode oppbevaringsmuligheter. Rommet gir både gode arbeidsforhold og praktisk oppbevaringsplass.

Boligen har også et kaldtloft med adkomst via loftsluke, med gangbart gulv på deler av loftet og gode muligheter for oppbevaring. Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret, og luftespalter i gesimser sikrer god ventilasjon.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende gjenstander følger ikke med boligen: lysekrone i spisestuen, hylle over kjøkkenbord, hyller i stuen.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Kjøleskap på kjøkken, kjøleskap på vaskerom og

vaskemaskin medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Boligen har egen garasjeplass først i garasjerekken nedenfor boligen, bygget i 2016, med elektrisk garasjeport. Det er installert elbillader i garasjen. Anlegget er dimensjonert slik at alle sameiere har mulighet til å lade elbil med en kapasitet på inntil 10 ampere, da det ikke er tilgjengelig strøm til høyere effekt.

Det er gjesteparkering på anviste plasser ved garasjerekken.

Fra 1. oktober er strømmåleren i garasjeanlegget tilknyttet leverandøren Norgespris.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP424039

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke

kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med varmepumpe og elektriske varmekilder. I stuen er det installert peisovn som gir både varme og hygge. Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter, fra 2006. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventiler i vegg. Det er elektrisk avtrekksvifte fra bad og vaskerom, samt kullfilterventilator på kjøkken.

Info strømforbruk

Strømforbruk for det siste året: 16 795 kwh.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 147 413

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 917 650

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og

linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

136/1336

Felleskostnader inkluderer

Kabel-TV, internett, kommunale avgifter, garasje, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, snørydding, drift og vedlikehold m.m.

Herav:

Dugnad 100,-
Felleskostnader 4 264,-
Totalt 4 364,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4364

Sameiet

Sameienavn

Torsbakken Boligsameie

Organisasjonsnummer

988569690

Om sameiet

Sameiet
Torsbakken Boligsameie, org.nr. 988 56 9690, består av tre rekker med fire rekkehus i hver rekke, beliggende i Tors vei 7, 9 og 11 (alle seksjoner a–d). Sameiet har ingen registrerte lån. Felleskostnader og vedlikehold Felleskostnadene er budsjettet til 608 500 kr for 2025, opp fra 510 000 kr i 2024. Fra juni innføres det en månedlig sparing på 200 kr per seksjon til en bufferkonto for vedlikehold. Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok som ny forretningsfører fra 01.07.2025. Tidligere forretningsfører var FRISIKT ØKONOMI VEST AS. Selger må gjøres kjent med eventuelle utestående beløp, som kan bli etterfakturert.

Regler og vedtekter
Alle nye eiere må sette seg inn i sameiets vedtekter og signere for å ha lest og forstått disse. Bygningsmessige endringer krever styrets godkjenning. Styret kan treffe bestemmelser om fasadeendringer, som markiser, vinduer og utebelysning. Seksjonseiere må enes om endringer på ytre fasade; ved uenighet avgjør styret.

Seksjonseiere kan leie ut eller låne ut boligen, men leier eller låntaker må godkjennes av styret før innflytting. Dette gjelder ikke for enkeltrom.

Vedlikehold og prosjekter
Sameiet arbeider med flere prosjekter, blant annet ny stoppekran ute, ny trapp med lys ved garasjen og felling av store trær. Sameiet hadde valgt leverandør i forbindelse med ny trapp ned til garasjen, men grunnet sykdom ble oppdraget utsatt. Så styre innhenter derfor inn tilbud

fra 5 andre aktører og forventer å beslutte ny leverandør innen 14 dager. Utvidelse av parkeringsplassen pågår, men midler er foreløpig ikke avsatt. Nylig gjennomførte prosjekter inkluderer montering av stigesikring for feier og spyling av sandfang på parkeringsplassen.

Hovedstoppekran er plassert ved seksjon 7a, i hagen ved endeveggen.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Regnskap/budsjett
Finansielle forpliktelser og fellesgjeld: Sameiet har ingen lån registrert. Det er planlagt en økning i felleskostnadene for 2025, med en budsjettet økning fra 510 000 kr i 2024 til 608 500 kr for hele sameiet i 2025. Fra juni er det innført en sparing på 200 kr per seksjon per måned til en bufferkonto for vedlikehold. Strømforbruk for garasjeanlegget belastes den enkelte garasjeier, og styret leser av strømmen ved årsskiftet for avregning i første kvartal.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven .Alle nye eiere plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og retningslinjer- og signere for lest og forstått til styret.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnader for vedlikehold av eiendom/ fellesareal i vår og høst eller når styret bestemmer. Eierne av hver seksjon skal møte med minst en person på hver dugnad. Beskjed om dugnader bør bli gitt ut i god tid.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 107, bruksnummer 1088, seksjonsnummer 1 i Lørenskog kommune.

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

3222/107/1088/1:
09.11.1955 - Dokumentnr: 5174 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1088
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1963 - Dokumentnr: 449 - Best. om vann/ kloakkledn.
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1088
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1981 - Dokumentnr: 6031 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2086
Overført fra gnr 107 bnr 1198
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1088
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1988 - Dokumentnr: 12188 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/1336
Feilkonvertert. Rett dagboknr. er 1988/12187. Rettet 21.01.2011 BA

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger innflyttingsbesiktigelse av 12 enheter datert 16.03.1964.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 24.02.1983. Det foreligger ingen godkjente bygningstegninger fra denne tidsperioden, så det er usikkert hva tilbygget innebærer.

Det foreligger ferdigattest for garasjene, datert 23.09.2016.

Det foreligger godkjente bygningstegninger det er samsvar mellom disse og faktisk bruk med unntak av
- Innredet rom benyttes som soverom i underetasje. Er byggemeldt og godkjent som lager.

- Bad og wc i underetasje er slått sammen.
- Vaskerom er slått sammen med matboden.
- Spisestue i første etasje er opprinnelig godkjent som soverom.
- Tilbygg (utvendig bod og deler av balkong i første etasje) er ikke byggemeldt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Seksjonseierne kan leie ut eller låne ut sin leilighet, men enhver leier eller låntaker skal før innflytting finner sted godkjennes av styret for sameiet, som imidlertid ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.
Denne bestemmelsen gjelder ikke for enkeltrom i leiligheten.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i

eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.
Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger
146 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

147 600 (Omkostninger totalt)
158 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
161 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 997 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 008 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 011 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 147 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 500 Garantipremie/inneståelse
25 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 000 Tilretteleggingsgebyr
6 000 Visninger / Overtakelse
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 000 Utlegg kommunale opplysninger
18 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Christine Glasø
Eiendomsmeglerfullmektig
christine.glaso@aktiv.no
Tlf: 911 12 086

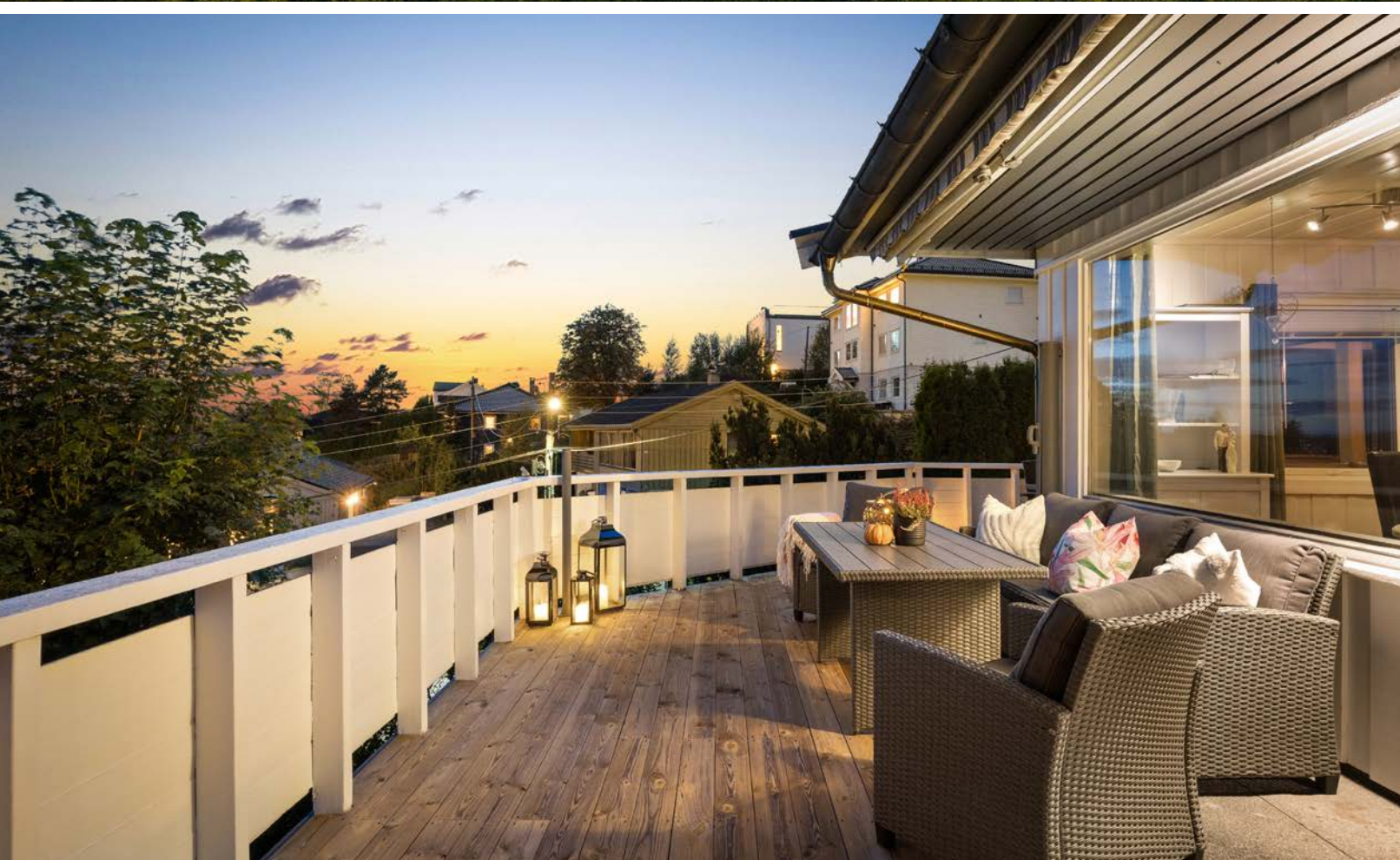
Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

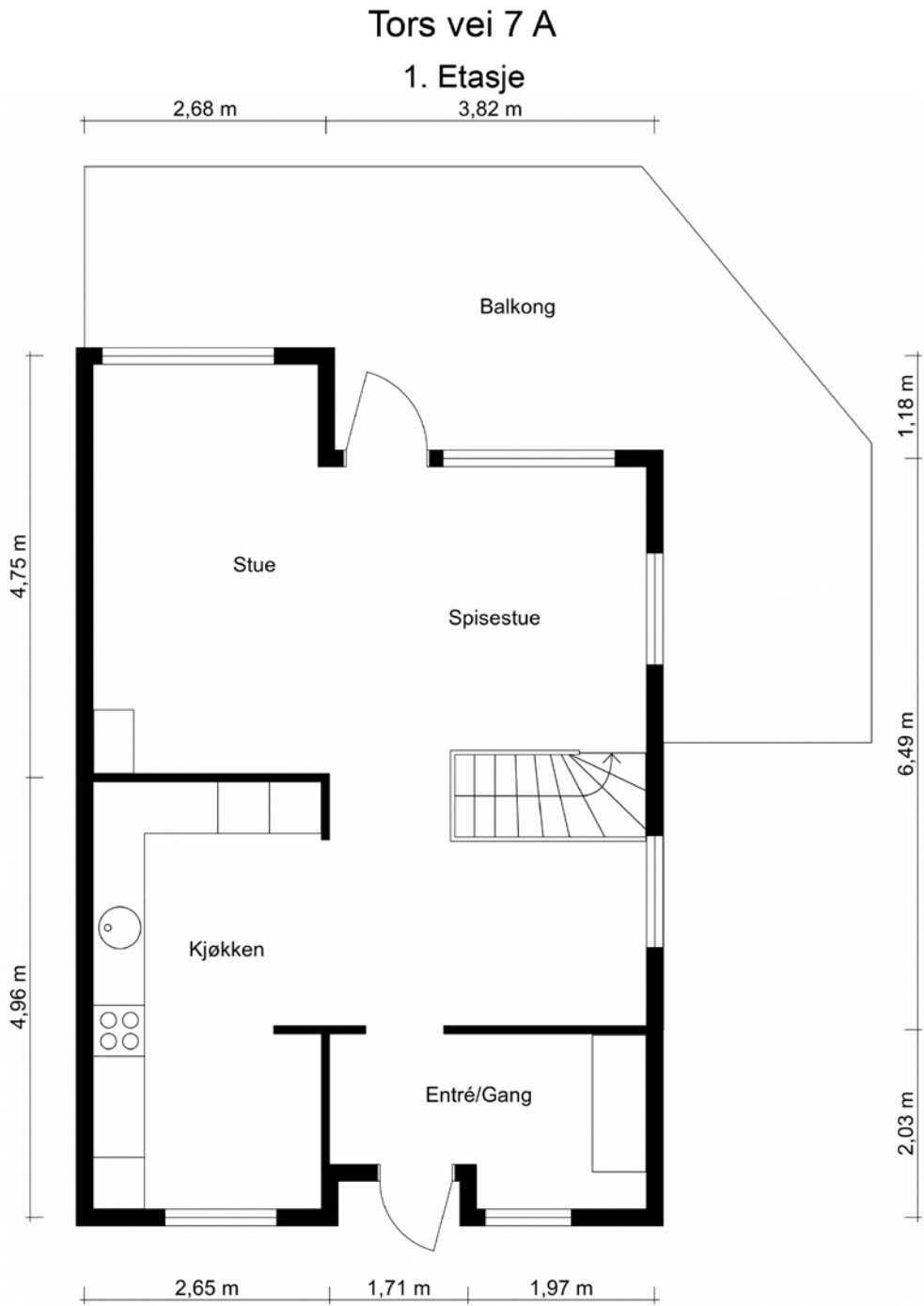
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

03.10.2025



1. etasje

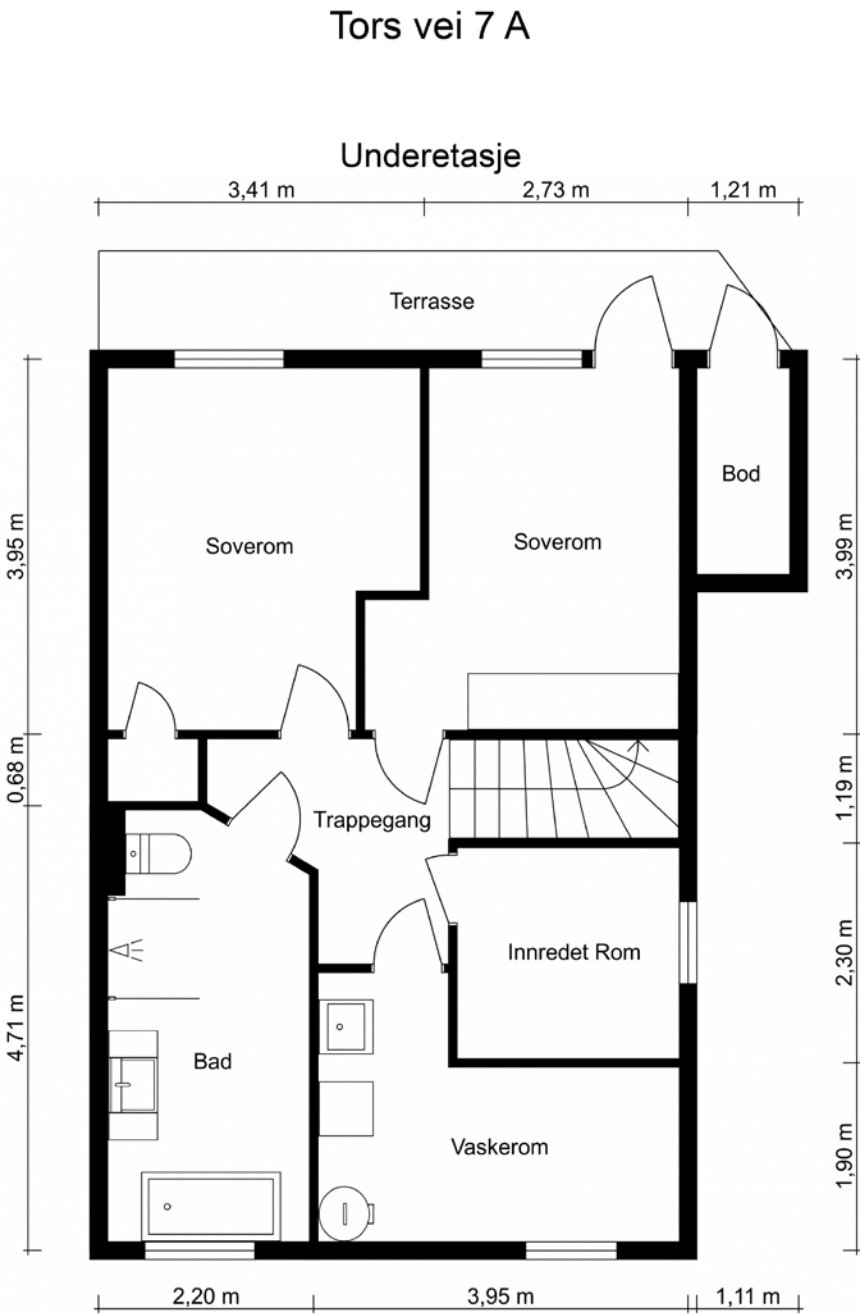


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Takstvurdering AS

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

-1. etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Takstvurdering AS

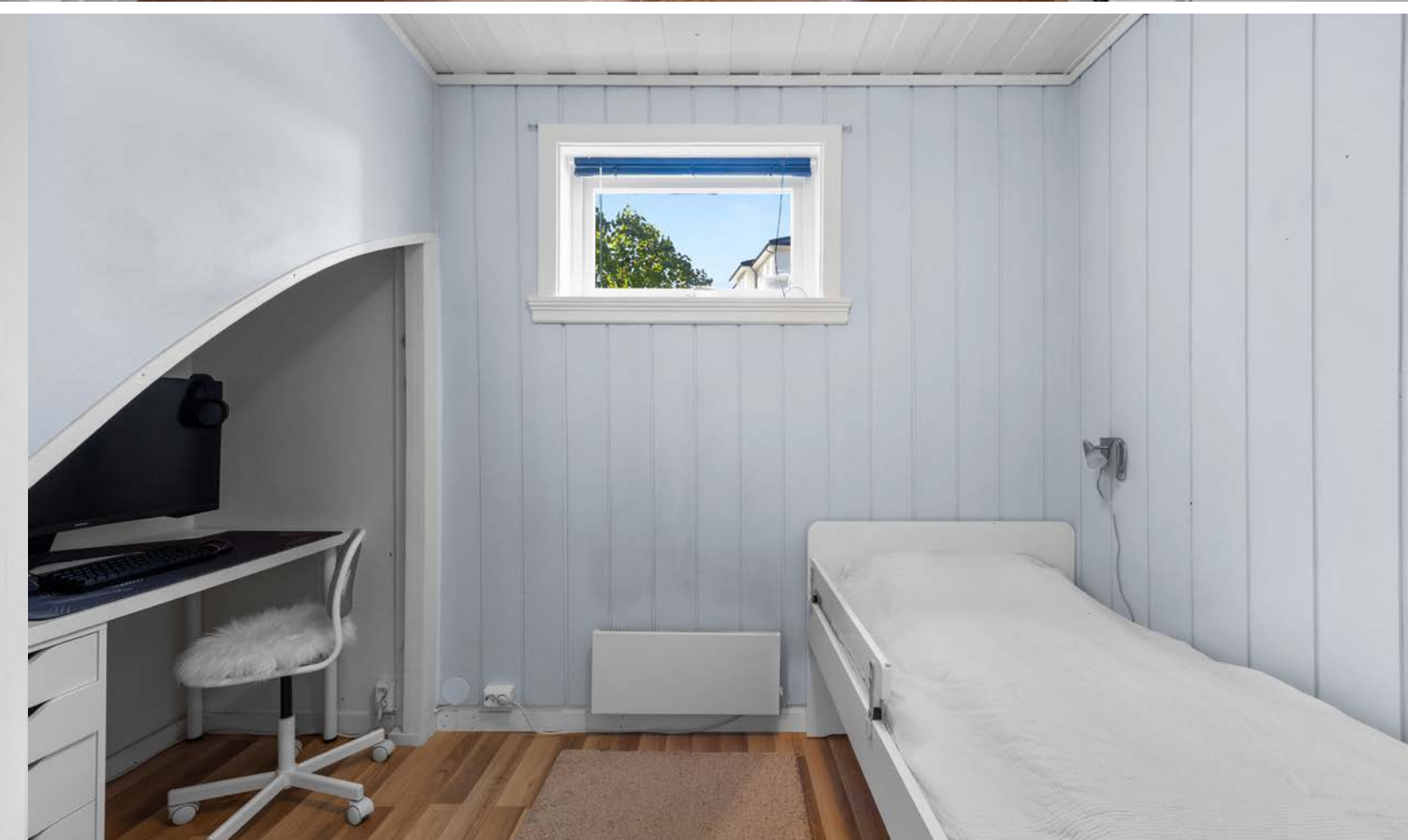
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





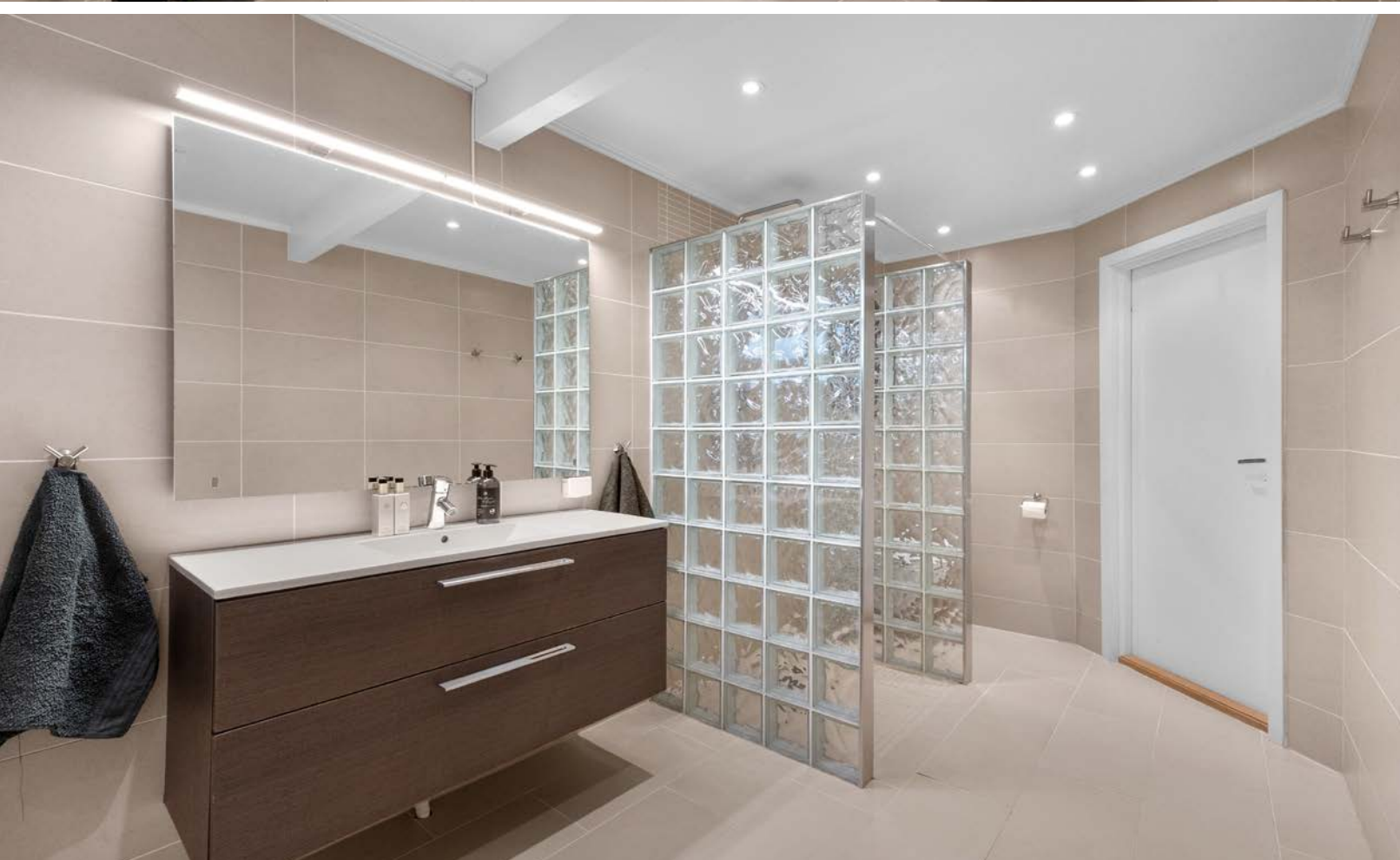




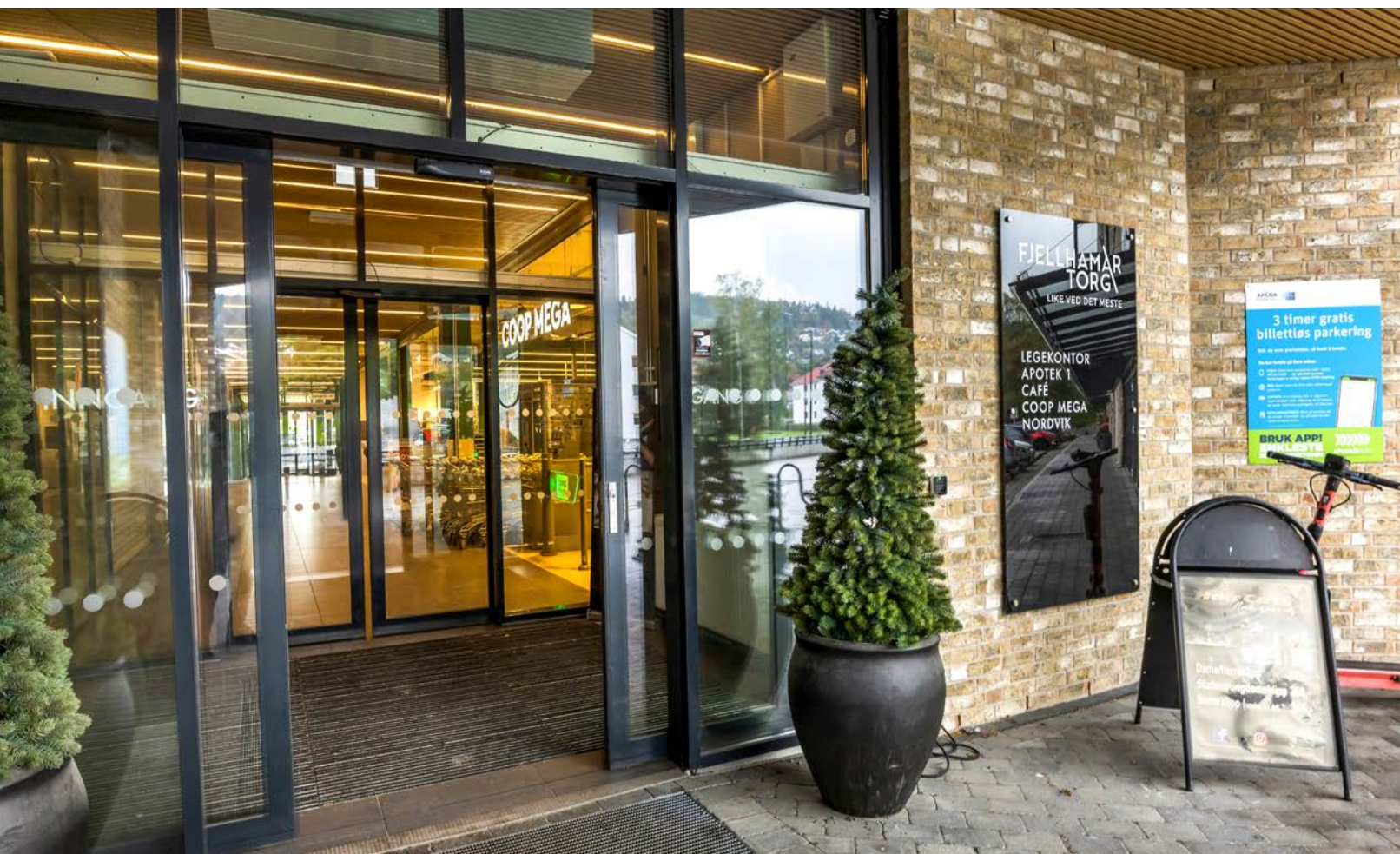














Nabolagsprofil

Tors vei 7A - Nabolaget Grønlia-sør - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Fjellhamar stasjon Linje 315	5 min 0.5 km
	Fjellhamar stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 17.5 km
	Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	15 min 1.3 km
Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	16 min 1.4 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	5 min 2.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	20 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	9 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

	Lørenskog kommune Grønlia barne...	7 min
	Lørenskog kommune Nye Fjellhamar...	11 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

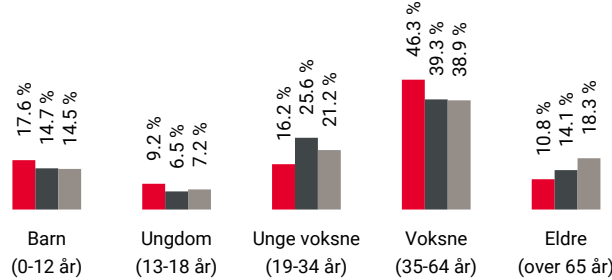


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlia-sør	1 307	489
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tre Troll barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km
Grønlia barnehage (1-5 år) 132 barn	7 min 0.6 km
Fjellhamarveien barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Fjellhamar	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

 Støynivået

Lite støynivå 94/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

- 

Gartnerløkka - balløkke

7 min 

Ballspill

0.6 km
- 

Fjellhamar stadion - Kunstgress 11er

8 min 

Fotball

0.7 km
- 

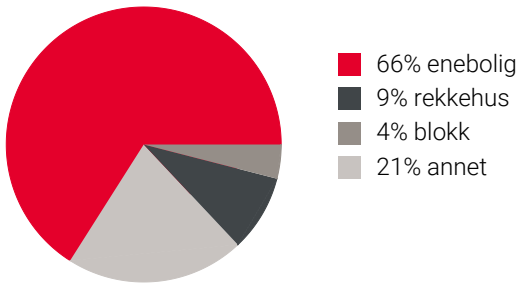
Just Padel Fjellhamar

9 min 
- 

CrossFit Lillestrøm

18 min 

Boligmasse



«Her er det trygt og fint for barn å vokse opp. Lite trafikk, flott utsikt og hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

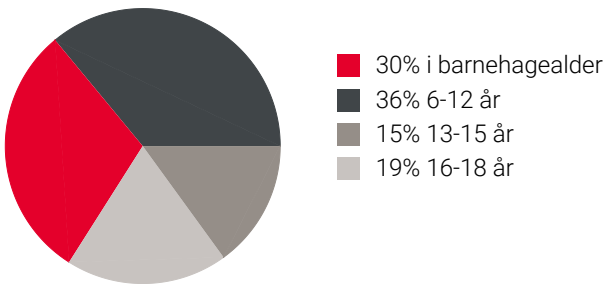
Strømmen Storsenter

7 min 
- 

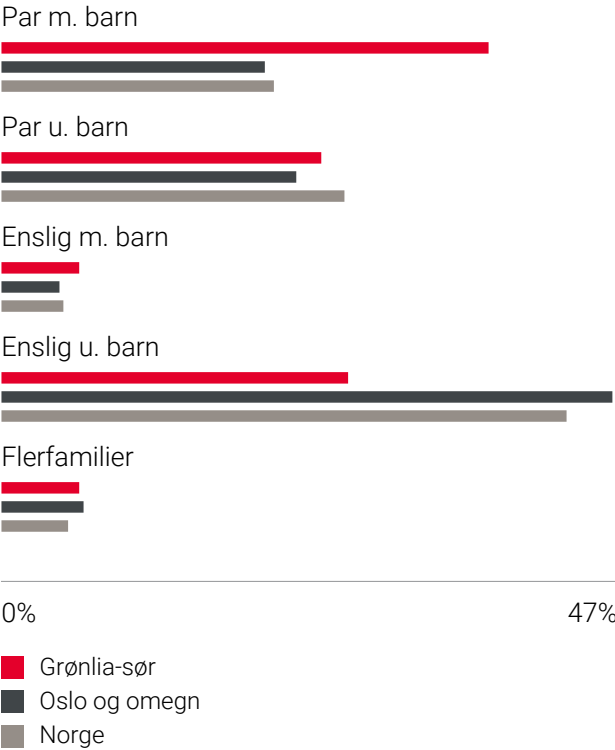
Apotek 1 Fjellhamar

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

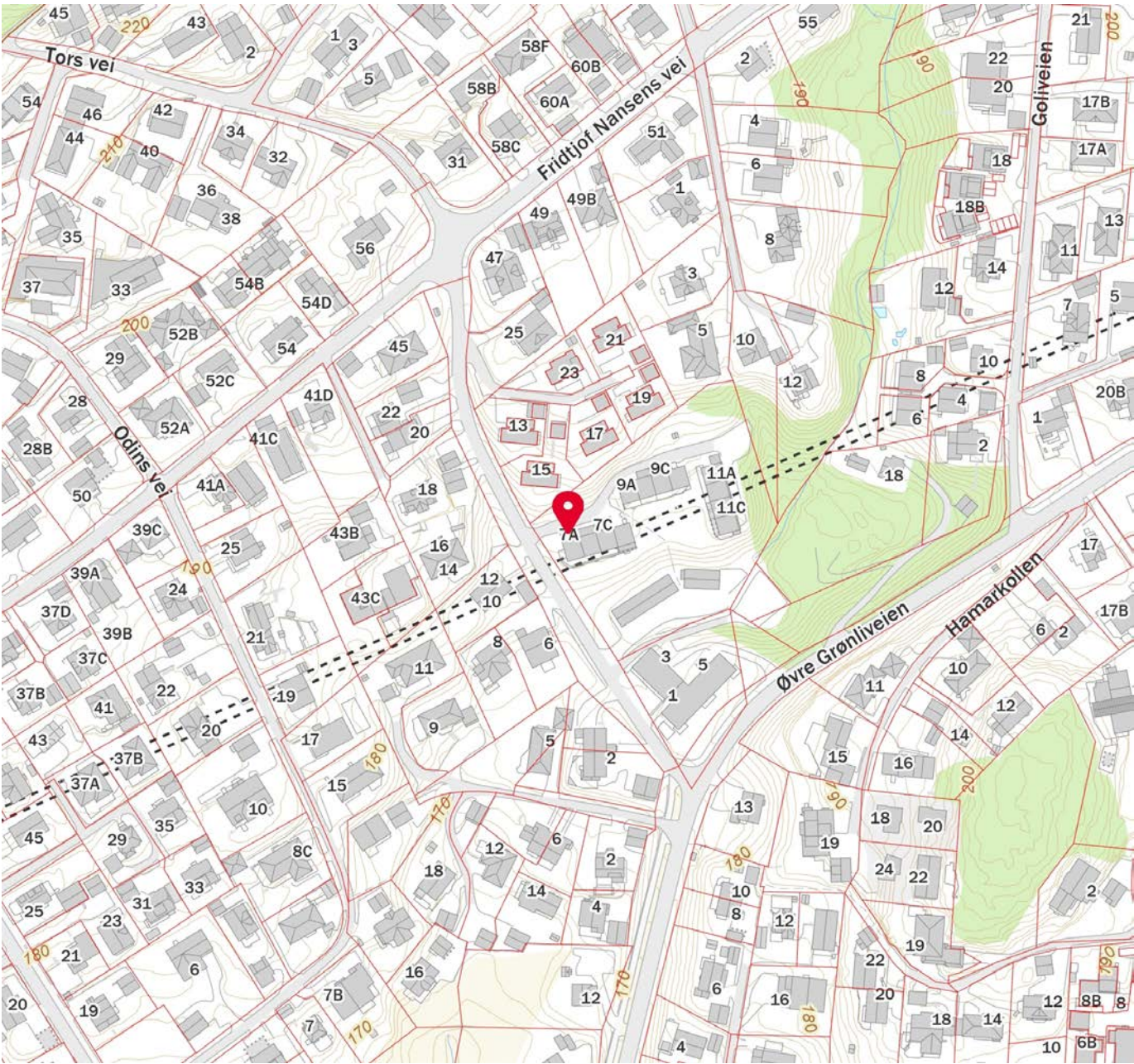
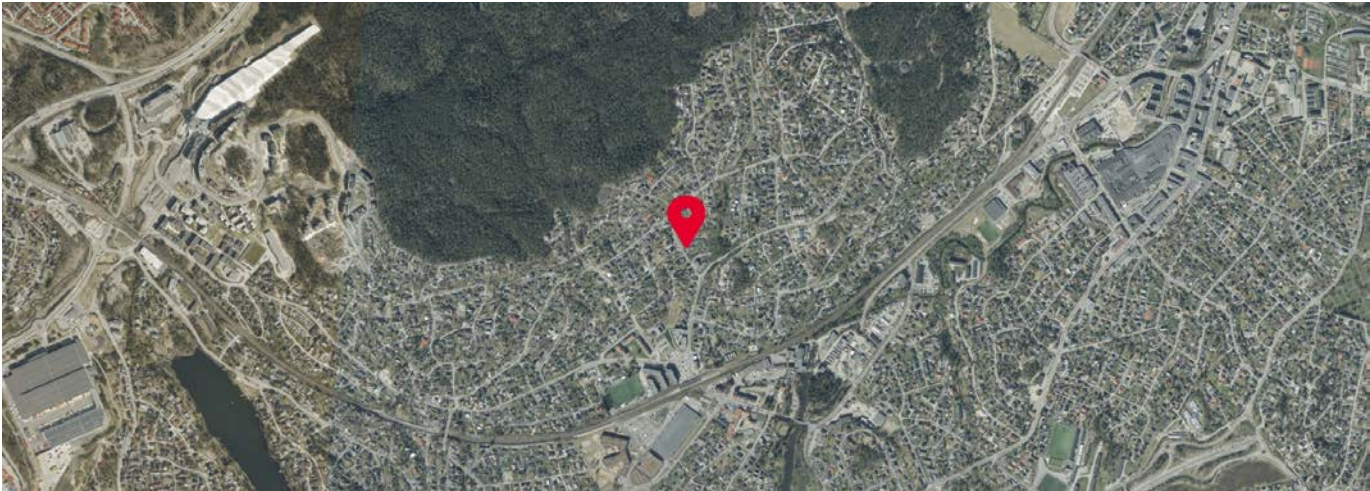


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Tors vei 7 A, 1464 FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

gnr. 107, bnr. 1088, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 22399-1049

Referansenummer: HH1612

Foretak: TAKSTVURDERING AS



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Rapportansvarlig

Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@takstvurdering.no
416 43 719



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket. Merk: Brukte/eldre boliger skiller seg fra nye i byggemetoder og materialer. Tid, bruk og vær forårsaker slitasje – selv etter oppussing. Eldre boliger har høyere risiko for skjulte feil som kan føre til kostnader, og som ikke nødvendigvis oppdages ved en slik rapport. Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG [Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater i stål/aluminiumsplater.

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

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Bortledning av vann:
Det er registrert nedløp ført ned i drenerør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger.

Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon fra bakkenivået. Det er ikke utført funksjonstester (f.eks. vannprøving), og demontering er ikke gjort.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utligjengelige flater. Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Saltak, i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på deler av loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.
Loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre en full inspeksjon av loftet.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har vinduer fra ulike tidsperioder. Vinduer er datert 1979, 1980, 1986, 2009 og 2015. Vinduer er undersøkt ved stikkprøver. Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedører med 2-lags isolerglass. Entrédøren er fra ca 2015 i følge eier. Balkongdøren er produsert i 1984. Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Adkomst fra stue til balkong på ca 31m². Balkongen er i trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Rekkverk i

Beskrivelse av eiendommen

trekonstruksjon.	
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.	Det er registrert friskluftsventiler i yttervegg i enkelte oppholdsrom, spalte ventiler i vindu. Det er ikke utført funksjonstesting av ventilasjonen.
Adkomst fra soverom til terrasse i trekonstruksjoner på ca 25 m².	
Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep. Konstruksjonens oppbygning og eventuelle skjulte forhold kan ikke vurderes visuelt. Utvendig trapp i betongkonstruksjon.	Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.
INNSENDIG	Gå til side
Innwendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innwendige tak har malte plater og trepanel.	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket. Trapp i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,91 m.
Himlingshøyde: 1.etg ca. 2,40 meter, målt i stue. Kjeller ca 2,37 meter, målt i soverom.	Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje. Innwendig har boligen malte glatte dører.
Innwendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.	VÅTROM
	Gå til side
Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.	Bad Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2009.
Nedre Romerike brann og- redningsvesen fant ingen avvik på fyringsanlegget den 23.12.2024.	Vurderingen av badet er begrenset til hva som er synlig under befaringen, og dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist. Det foreligger faktura fra rørlegger ved oppussing av badet.
Gulvet har laminat, flis og beleg. Veggene har panel og betong/mur. Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering.	Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.
Det er boret et hull (73 mm) i veggen for å undersøke om det er fukt i konstruksjonen. Fuktmåling ble utført i oversiden av bunnsvillen med Protimeter MMS3 og piggelektrode. - Målested: Innredet rom i kjeller. - Resultat: 18,1 vektprosent. Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade. - Visuelle observasjoner ved hull: Uten synlig tegn til skade.	Veggene har fliser. Taket er malt. Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.
Undersøkelsen er en stikkprøve og viser kun forholdene der målingen ble gjort. Skjulte skader andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Resultatet påvirkes blant annet av valg av målepunkt, måledybde og oppbygning av veggen.	Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold: 1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. 2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen. Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig

Beskrivelse av eiendommen

og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.	Det er elektrisk styrt vifte.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran ikke konstateres. Synlig mansjett klemt i klemringen, men ikke påført smøremembran. Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.	Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Rommet har servant med underskap, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.	KJØKKEN
	Gå til side
Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.	Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	Det er ikke montert automatisk vannstopper på kjøkkenet. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått. Det anbefales å installere dette.
Vaskerom Vaskerommet er fra byggeåret.	Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.
Vurderingen av vaskerommet er begrenset til hva som er synlig under befaringen, og dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist.	Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vaskerommet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.	Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.
Veggene har panel/tømmer og sparklet/pussede overflater. Taket har panel.	TEKNISKE INSTALLASJONER
	Gå til side
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.	Innwendige vannrør i kobber av eldre dato. Innwendige vannledninger av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i bad. Synlig drenerør fra skapet med utløp mot badet. Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet. Anlegget er i hovedsak skjult. Der innwendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.
Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold: 1. Fall mot sluk - Det er målt fall med laser på utvalgte punkter. Undersøkelsen dekker ikke alle områder hvor vannansamlinger kan oppstå. 2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot membran er være tilfredsstillende. Det er hørt etter knirk i gulvet. Knirk kan likevel variere med temperatur, fuktighet og bruk, og vil ikke alltid kunne oppdages.	Avløpsrør av plast og støpejern. Anlegget er i hovedsak skjult. Stakeluke: Ukjent. Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Der er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med
For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.	
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.	
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.	
Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.	

Beskrivelse av eiendommen

relevant kompetanse engasjeres.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk avtrekksvifte fra bad og vaskerom. Kullfilterventilator kjøkken. Spalteventiler for lufttilførsel i vinduer og ventiler i vegg.

Det er installert varmepumpe (luft-til-luft).
Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting.
Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

Det er i følge eier en nedgravd oljetank på eiendommen.
1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk, og skal fjernes. Det er fremvist dokumentasjon på sanering av tanken fra Aktiv Tankrens AS, og bekreftelse fra Lørenskog kommune at oljetanken ikke trengs å graves vekk men saneres der den ligger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2006.
Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.
Plassering: Vaskerom
Understøttelse: Betonggulv.
Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én 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.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

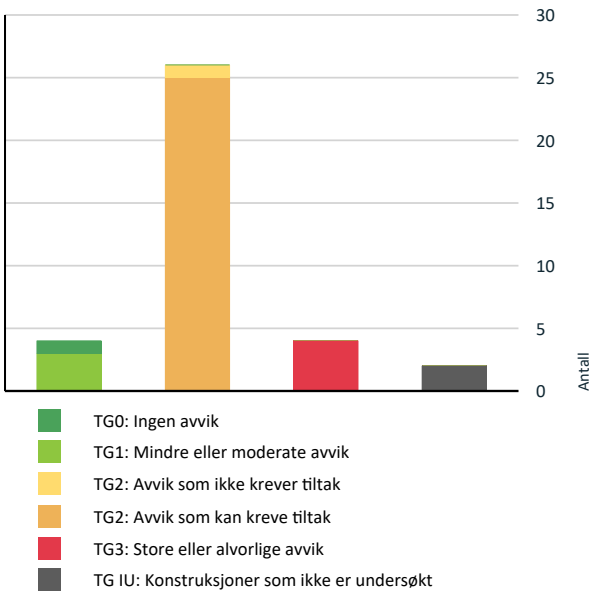
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

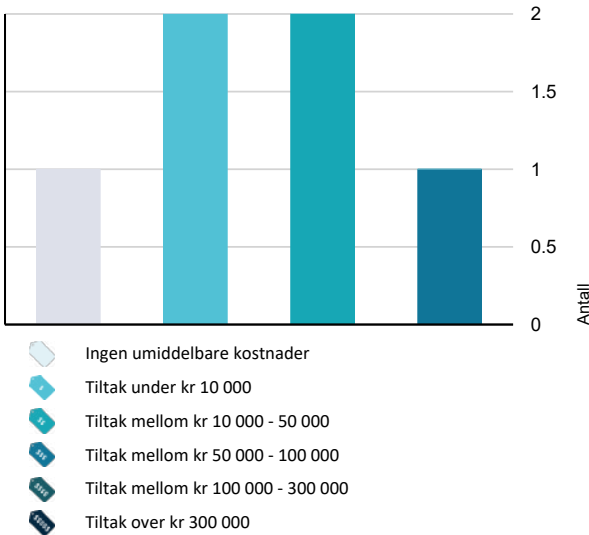
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1963

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, se vurderinger under.
Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

- Taktekkingen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

- Det er registrert endel slitasje og rustdannelser på yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Bortledning av vann:

Det er registrert nedløp ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger.

Det er montert stigeutrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon fra bakkenivået. Det er ikke utført funksjonstester (f.eks. vannprøving), og demontering er ikke gjort.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

- Det er registrert noen deformasjoner/skader i elementer.

- Det er ikke montert snøfangere på taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning.

På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

- Det er registrert skade på drensrør, bør byttes.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke montert snøfangere på taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere mangler, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under. Forholdet bør vurderes med tanke på personsikkerhet og bruk av arealer nær bygningen.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser.
Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskifting av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.

Utvendig belistning rundt vindu er flere steder avslutta nedtil vannbrett, dette fører til oppsug av vann og kan medføre råteskade over tid.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på deler av loftet. Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.
Loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre en full inspeksjon av loftet.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befarings tidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er registrert tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Tilstrekkelig lufting er viktig for å hindre fuktproblemer, men ventilasjonen vurderes som mangelfull. Tiltak anbefales for å bedre forholdene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har vinduer fra ulike tidsperioder. Vinduer er datert 1979, 1980, 1986, 2009 og 2015.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- Utvendig listverk ligger tett mot vannbord.
Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Utvendig listverk tett mot vannbord øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedører med 2-lags isolerglass.
Entrédøren er fra ca 2015 i følge eier. Balkongdøren er produsert i 1984.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkongdører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til balkong på ca 31m². Balkongen er i trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Adkomst fra soverom til terrasse i trekonstruksjoner på ca 25 m².

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep. Konstruksjonens oppbygning og eventuelle skjulte forhold kan ikke vurderes visuelt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstiller gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Over tid kan membranen få sprekker og utettheter. Fornying må påregnes på sikt, men nøyaktig tidspunkt er usikkert.

- Tettesjiktet er ikke fagmessig utført. Det er løsninger som kan resultere i fuktproblematikk i underliggende konstruksjoner.

Det er noe slitasje på terrasse i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på en side av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Himlingshøyde:
1.etg ca. 2,40 meter, målt i stue.
Kjeller ca 2,37 meter, målt i soverom.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.

Pipe og ildsted

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Nedre Romerike brann og- redningsvesen fant ingen avvik på fyringsanlegget den 23.12.2024.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'



Tilstandsrapport

Gulvet har laminat, flis og belegg. Veggene har panel og betong/mur.

Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Det er boret et hull (73 mm) i veggen for å undersøke om det er fukt i konstruksjonen. Fuktmåling ble utført i oversiden av bunnsvillen med Protimeter MMS3 og piggelektrode.
- Målested: Innredet rom i kjeller.
- Resultat: 18,1 vektprosent. Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade.
- Visuelle observasjoner ved hull: Uten synlig tegn til skade.

Undersøkelsen er en stikkprøve og viser kun forholdene der målingen ble gjort. Skulte skader andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Resultatet påvirkes blant annet av valg av målepunkt, måledybde og oppbygning av veggen.

Det er registrert friskluftsventiler i yttervegg i enkelte oppholdsrom, spalte ventiler i vindu. Det er ikke utført funksjonstesting av ventilasjonen.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.

Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket.

Årstall: 1963 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig oppbygning av konstruksjonen.
Uten dokumentasjon er det begrenset hva som kan vurderes uten inngrep.

- Konstruksjonen er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk.
Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

- Det er ved hulltaking registrert diffusjonssperre/plast bak overflater. Plasten begrenser utluften fra grunnmuren og øker risikoen for fuktrelaterte skader i veggen.

- Det er målt fuktnivåer som tyder på fuktbelastning i konstruksjonen. Nivåene gir økt mulighet for skjulte soppdannelser. Grundigere undersøkelser anbefales for å fastslå behov for konkrete tiltak.

- Ventileringen i rommene er ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Alle rom i slike kjellere bør ha friskluftsventil. Dette er for å kunne ventilere vekk fuktig luft, å begrense muligheten for skader av fuktig luft. Det anbefales å gjøre tiltak for å bedre ventileringen.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,91 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

- Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell



Tilstandsrapport

Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2009.

Vurderingen av badet er begrenset til hva som er synlig under befaringen, og dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist. Det foreligger faktura fra rørlegger ved oppussing av badet.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt



Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membran ikke konstateres. Synlig mansjett klemt i klemringen, men ikke påført smøremembran.
Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller uavhengig kontroll, det er derfor usikkerhet rundt utførelsen.

- Det mangler smøremembran på mansjett og over klemringen. Denne typen mansjett krever normalt smøring på selve materialet og over klemringen for å oppnå tilstrekkelig vanntetthet. Uten smøremembran kan mansjetten/duken suge til seg vann og gjøre underliggende konstruksjon fuktig, som over tid kan føre til skjulte skader.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Konsekvens/tiltak

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med underskap, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

- Det er ingen drensspalte under klosettet. Rommet er bygget før krav om drensspalte ved innebygde sisterner. Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

UNDERETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

🕒 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret.

Vurderingen av vaskerommet er begrenset til hva som er synlig under befaringen, og dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist.

Vaskerommet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

UNDERETASJE > VASKEROM

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og sparklet/pussede overflater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

UNDERETASJE > VASKEROM

🕒 TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Det er målt fall med laser på utvalgte punkter. Undersøkelsen dekker ikke alle områder hvor vannansamlinger kan oppstå.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot membran er være tilfredsstillende.

Det er hørt etter knirk i gulvet. Knirk kan likevel variere med temperatur, fuktighet og bruk, og vil ikke alltid kunne oppdages.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert skisikkerhet på gulvet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEROM

🕒 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er rustdannelser i sluket.
Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.

Vaskerom fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er ikke montert automatisk vannstopper på kjøkkenet. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått. Det anbefales å installere dette.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert en skade i platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger



Tilstandsrapport

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato. Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i bad. Synlig drenerør fra skapet med utløp mot badet. Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet. Anlegget er i hovedsak skjult.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år.

Anbefalt brukstid for kobberrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.

- Rørene er ikke tilfredsstillende klemt/festet. Dette gjør at rørene kan bevege seg, noe som kan føre til slaglyd, i tillegg til at rørene er mer utsatt for skader.

- Deler av vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Anlegget er i hovedsak skjult. Stakeluke: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er avvik:
- Det ble ikke funnet stakeluke under befaringen.
- Uten stakeluke blir det vanskelig å åpne røret ved en eventuell tilstopping. Det er stakeluke i kum utvendig i følge eier.

- Deler av rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte fra bad og vaskerom. Kullfilterventilator kjøkken. Spalteventiler for lufttilførsel i vinduer og ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
- Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe (luft-til-luft).

Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

Det er i følge eier en nedgravd oljetank på eiendommen. 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk, og skal fjernes. Det er fremvist dokumentasjon på sanering av tanken fra Aktiv Tankrens AS, og bekreftelse fra Lørenskog kommune at oljetanken ikke trengs å graves vekk men saneres der den ligger.

Årstill: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:
- Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse av varmepumpen.
- En utvidet kontroll anbefales.

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon av varmepumpen de siste to årene. Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

- Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft). Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- En utvidet kontroll av varmepumpen anbefales.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2006.
Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.
Plassing: Vaskerom
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Berederen har passert halve forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 I følge eier ble anlegget rehabilitert av forrige eier i 2009. Det skal ha blitt utført av fagmann privat. Både automatsikringer og sikringsskap.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presieres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Kostnadsestimatet reflekterer kun estimat for en utvidet el-kontroll av anlegget. Faktiske kostnader for eventuelle utbedringer kan først kartlegges av en fagkyndig etter at resultatene fra kontrollen er fremlagt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én 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.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Boligen ble oppført i en tidsperiode da materialer og byggeteknisk praksis ikke oppfylte dagens krav til utvendig fuksikring. Siden dreneringen rundt boligen ikke er blitt fornyet, kan det derfor være økt risiko for fuktbelastninger.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Grunnmur i Betong.

Inspisert fra innsiden av kjelleren, og utvendig. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Riss/sprekke er stedvis påvist på grunnmur uten at det indikerer større skadekonsekvenser. Dette også vurdert ut fra boligens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Det er registrert skrående terreng rundt deler av boligen. Det er registrert relativt flatt terreng rundt deler av boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

Terrenget rundt bygningen bør i henhold til Sintef Byggforsk ha tilstrekkelig fall fra konstruksjonen, med et fall på minst 1:50 over en avstand på 3 meter fra veggen, dersom ikke andre tiltak er iverksatt for å håndtere overvann. Hvis fall bort fra bygningen ikke er mulig, kan fall langs veggen mot lavere terreng vurderes, gitt at forholdene tillater det, med samme minimumsfall på 1:50. Det er viktig å merke seg at tilbakefyllingsmasser kan sette seg over tid, og minimumsfallet kan måtte justeres etter at massene har stabilisert seg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

- Håndteringen av takvann er ikke tilfredsstillende, og må sees i sammenheng med punktet nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

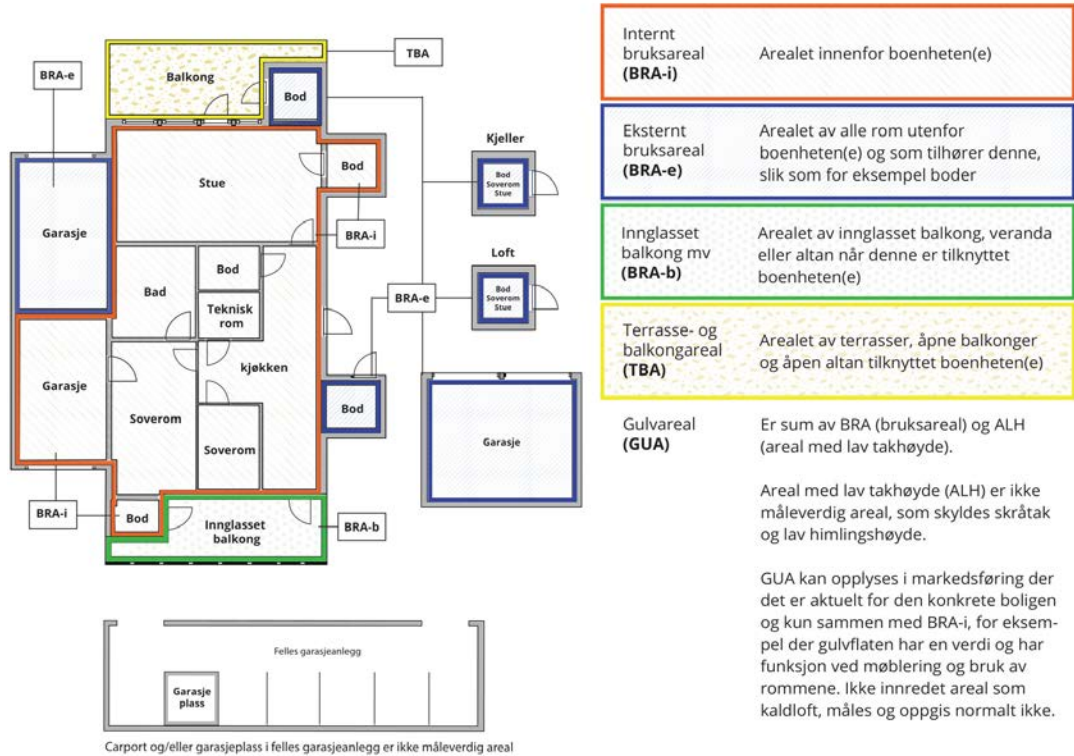
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	58	7		65	25
1. Etasje	61			61	31
Garasje		21		21	
SUM	119	28			56
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, innredet rom	Bod	
1. Etasje	Entré, kjøkken, spisestue, stue		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Bra-e:
Garasjeplass i felles garasjerekke på ca 21 m².
Redskapsbod utvendig under på ca 6,93 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Det er ikke brannskille mot naboer på loftet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
Montert feierstige.

Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:
Byttet terrassebord øvre terrassen, byttet bekledning og vinduer sørside.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	119	0
Kommentar		
Rekkehus	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1088		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Tors vei 7 A							
Hjemmelshaver Hagen Remi Alexander Smedvold, Hagen Siri Elise Smedvold							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 625 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2025		Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	
2	06.10.2025	
3	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet

Forutsetninger

er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250097	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siri Elise Smedvold Hagen	Remi Alexander Smedvold Hagen
Gateadresse	
Tors vei 7A	
Poststed	Postnr
FJELLHAMAR	1464
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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

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

Beskrivelse

1-2 løse gulvfliser.

2

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hovedkranen til sameiet er skiftet ut i 2025

Arbeid utført av

Rørproffen.

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 skjevheter i gulv.

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

Tømt og plombert parafintank.

Arbeid utført av

Aktiv tankrens AS

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

I garasje

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1104250097

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet terrassebord øvre terrassen, byttet bekledning og vinduer sørside . Egeninnsats. Montert feierstige på tak med riktig sikkerhetskrav i 2024 av godkjente fagfolk. Se firmanavn. Det er bygget nye garasjer 2016 av Igland garasjer. Dette ble vedtatt i sameiet.

Arbeid utført av

Stiger til tak, Igland garasjer.

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

Beskrivelse

Det foreligger nabovarsel fra Tors vei 10 om oppgradering av egen bolig. Har lenge vært snakk om gangvei langs Tors vei, fra før vi flyttet inn.

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

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1104250097

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: 1104250097

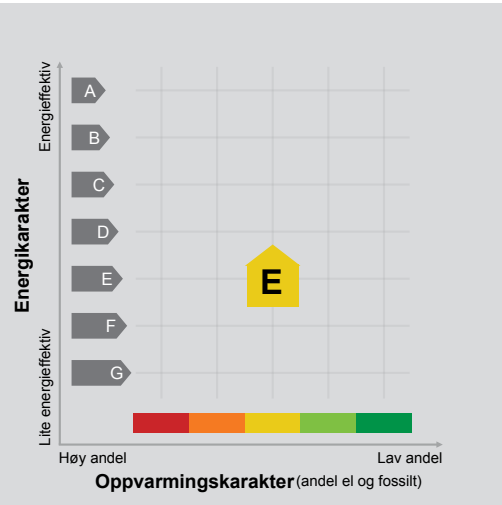
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Elise Smedvold Hagen	38033e30f8ec51190f1eb9305cb5cf2c5ef364d8	14.09.2025 20:18:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Remi Alexander Smedvold Hagen	f7c2fee44bc9e4de7b3b9bb611236e02cb9fc901	14.09.2025 20:20:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1104250097

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

Adresse	Tors vei 7A
Postnummer	1464
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	1088
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	150729580
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174422
Dato	29.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Tiltak utendørs

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.
- 82
- 83

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggear	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

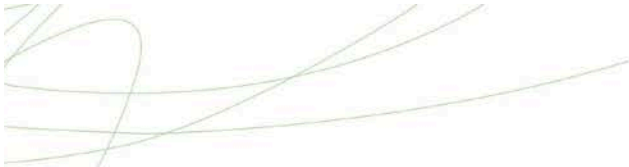
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 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: 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 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 23: Termografering og tetthetsprøving

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

VEDTEKTER FOR TORSBAKKEN BOLIGSAMEIE

av 1988 med endringer av 27.april 1995, 8.oktober 1997, 1.mars 2007, 25.september 2018, samt februar 2021.

Vedtektene er utformet iht Norsk Lovtidend, Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Selskapets navn er Torsbakken Boligsameie, org.nr 988 56 9690. Det er et uansvarlig selskap med det til formål å drive eiendommen med G.nr 107, B.nr.1088 med adresse Tors vei 7, 9 og 11 (alle a, b, c og d).

Alle nye eiere plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og retningslinjer- og signere for lest og forstått til styret.

§ 1

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten, skjøte og gjeldende husordensregler er bindende for sameierne, og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og i disse sameievedtekter.

§ 2

Hver sameier-andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til en leilighet, samt bruksrett til have, en garasjeplass i felles garasjeanlegg og fellesareal. Leiligheten som sameierne har eksklusiv bruksrett til, er senere kalt seksjon.

§ 3

Hver sameier har rett til å overdra sin selveierandel sammen med sin seksjon til tredjemann ved salg, gave, arv etc. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.

Selveierandelen i de nevnte §1 nevnte eiendommer og deltakerinteressen i sameiet kan ikke skilles.

§ 4

Seksjonseierne kan leie ut eller låne ut sin leilighet, men enhver leier eller låntaker skal før innflytting finner sted godkjennes av styret for sameiet, som imidlertid ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for enkeltrom i leiligheten.

§ 5

Hver sameier hefter proratarisk etter sin andel i sameiet for sameiets forpliktelser. Dette innebærer bl.a.at hver sameier, i forhold til eiendeandel i sameiet, er ansvarlig for felles utgifter til anleggets drift. Som ikke uttømmende eksempel på slike utgifter kan nevnes; Vedlikehold av fellesareal, utgifter til felles oppvarming samt skatter og avgifter, honorarer til forretningsfører m.m. I tvilstilfeller bestemmer sameiets styre hva som skal regnes som fellesutgifter.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 6

Til dekning av fellesutgifter betales forskudd pr. måned et beløp 1/12 av vedkommende sameieres beregnende andel av årets fellesutgifter. Ved for sen betaling beregnes 10 % p.a. rente fra forfall. Om mislighold se § 20.

§ 7

Hver sameier må selv sørge for ansvarlig vedlikehold av sin seksjon iht gjeldene regler og lovverk. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsskap, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter m/skål samt istandsettelse og oppstaking av vann-og avløpsrør og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Seksjonene skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må sameieren utbedre uten opphold. Om dette ikke skjer innen rimelig tid, er dette å betrakte som vesentlig mislighold av vedtekter. Det samme er tilfelle om seksjonens beboere etter gjentatte ganger muntlige og eller skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

Hver sameier må selv sørge for forsvarlig ytre vedlikehold av sin seksjon. Det vil si at sameierne i hver av de 3 4-mannsboligene selv er ansvarlig for maling, beising, vedlikehold av tak, grunnmur og yttervegger på de enkelte hus. Skade og vedlikehold av felles kloakkrør og vann-avløpsrør skal likevel dekkes av sameiet i fellesskap.

§ 8

Sameiere må ikke uten godkjennelse av styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade kan styre treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrører markiser, vinduer og lignende.

Alle i hver seksjon skal enes om endringer på ytre fasade slik som utbygting markiser herav farge/utforming, utebelysning, endring av inngangsparti-trapp og lignede. Kommer ikke seksjonen til enighet skal styre avgjøre saken.

§ 9

Sameiets virksomhet ledes av et styre som skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer samt varamedlemmer er 2 år, men kan gjenvelges. Sameiermøte/årsmøte velger styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg.

Styret velger selv nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

Sameierne plikter å påta seg styreverv etter tur.

§ 10

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede, og minst 2 stemmer for vedtaket. Lederen og et styremedlem tegner i fellesskap lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år ved utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holde når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtlige oppgir hvilken sak de ønsker behandlet.

Hver seksjon plikter å stille på årsmøte, hvis dette ikke lar seg gjøre skal styret ha skriftlig varsel om dette i forkant av årsmøte.

§ 12

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne, med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan det likevel om det er nødvendig, innkalles til med kortere frist, minst 3 dager.

Saker som sameier ønsker behandlet på ordinære sameiermøter skal nevnes i innkallingen, og må derfor være styret i hende innen 21 dager.

§ 13

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskuddet eller dekning av tap, samt budsjettet for neste år.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektene § 10.
6. Godgjøring av styret.
7. Andres saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14

Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i Lov om eierseksjoner § 12 annet ledd annet punktum,

- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-eller bruksinteresser og som går over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 15

Møteledelse. Protokoll.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16

Sameiermøtets vedtak.

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøk om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 17

Over sameiet virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes ved hvert kalenderår. Likeledes skal det oppsettes et mest mulig nøyaktig budsjett over neste års drift.

Regnskapet skal revideres av en person som velges av sameiermøtet. Som revisor kan velges en sameier.

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1G) på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten nødvendig opphold. Se lov om eierseksjon § 25.

§ 19

Hvis en sameier ikke betaler de på forhånd fastsatte bidrag til driften og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive det forfalte beløpet hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og for øvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers ideelle andel selges på tvangsauksjon.

§ 20

Disse vedtektene kan endres ved 2/3 flertallsvedtak. For øvrig gjelder «Lov om eierseksjoner» der disse er til det beste for sameiet.



Torsbakken boligsameie årsmøte 2025

Torsdag 03. april 2025 kl. 19.00

Sted: Grønlia Vel, Steinbekkveien 6, 1464 Fjellhamar

Innhold:

- Innkalling
- Styrets årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Revisors beretning
- Budsjett 2025
- Innkomne saker
- Navneseddel
- Fullmakt

INKALLING TIL ÅRSMØTE 2025
I TORSBAKKEN BOLIGSAMEIE

Torsdag 03. april 2025 kl. 19.00
Sted: Grønli Velhus, Steinbekkveien 6, 1464 Fjellhamar

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING
 - a. Opptak av navnefortegnelse
 - b. Valg av sekretær og to til å underskrive protokollen
 - c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2024
- 3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024
- 4. STYRETS SAMMENSETNING
- 5. VALG AV REVISOR
- 6. BUDSJETT 2025
- 7. INNKOMNE SAKER
 - 1. Godtgjørelse til styret
 - 2. Ny kommunikasjonskanal
 - 3. Behov for revisor
 - 4. Eventuelt

Fjellhamar, 25.03.2025
I styret for Torsbakken Boligsameie

Vivi Simonsen /s/ Styreleder	Ali Raja /s/ Styremedlem	Hanne Kinden /s/ Styremedlem
---------------------------------	-----------------------------	---------------------------------

Årsberetning for 2024

Styrets sammensetning
Vivi Simonsen - Styreleder, valgt 2024
Hanne Kinden - Styremedlem, valgt 2024
Ali Raja - Styremedlem, valgt 2023 - på valg

Vara :
Tom Clark - Valgt 2024
Christiane El Badrawi - Valgt 2024 men flyttet

Forretningsførsel:
Sameiets forretningsførsel er utført av Frisikt AS.

Revisor:
Remi Hagen

Regnskap:
Regnskapet for 2024 ble gjort opp med et underskudd på kr. 50 226,-
Sameiets egenkapital er pr. 31.12.24 kr. 207 246,-

- Sameiet har jobbet med:
- Gjennomført 6 styremøter siden styret tråde i kraft i april
 - Gjennomført møte med OBOS som ny forretningsfører for sameiet
 - Gjennomført vår og høst dugnad,
 - Undersøker med kommunen for å felle store trær ved garasjen
 - Arbeidet med utvidelse av parkeringsplass ved garasjen, uten at det er penger til prosjektet på nåværende tidspunkt
 - Bestilt containere for å fjerne hageavfall
 - Bestilt container for å få å rydde garasjer slik at bilene får plass
 - Hatt befarng, bestilt og montert stigesikring for feier
 - Bestilt og utført spyling av sandfang i kum på parkeringsplass

- Opprettet høyrentekonto for sparing
- Innført trekk av dugnadspenger i henhold til vedtak på årsmøtet 2024
- Satt opp Parkering Forbudt skilt på snuplass i henhold til vedtak på årsmøtet 2024
- Jobber med priser for arbeid og installasjon av ny stoppekran ute
- Jobber med priser for arbeid og installasjon for ny trapp ved garasje - med lys

Innkjøp:

- Ingen store innkjøp

TORSBAKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTAT PR. 31.12.24

		År 2024	År 2023
	Note	Regnskap	Regnskap
INNETEKTER			
Innbetaling felleskostnader		510 014	468 311
Annen salgsinntekt tjenester			
Annen driftsrelatert inntekt			
Sum inntekter		510 014	468 311
KOSTNADER			
Leie lokale		1 100	1 210
Kommunale avgifter		266 366	219 227
Strøm	1	26 507	14 994
Viderefakt. strømkostnader	1	-14 422	-12 084
Snørydding		15 250	6 875
Div. småanskaffelser		2 484	3 355
Kostnadsført inventar/verktøy		179	
Vedlikehold		36 234	1 088
Leie maskiner / verktøy		3 358	
Forretningsførsel		75 544	89 391
Annen fremmedtjeneste			
Kontorrekvisita			
Annen leiekostnad			
Forsikringer	2	70 545	64 140
Årsavgift Kabel-TV		76 013	69 341
Årsmøte			
Andre kostnader		1 184	404
SUM KOSTNADER		560 342	457 941
Renteinntekter		-138	
Renteutgifter		36	509
SUM FINANS		-102	509
ÅRSRESULTAT		-50 226	9 861
OVERFØRINGER:			
Overføres til egenkapital		-50 226	9 861

Utarbeidet av Frisikt Økonomi Vest AS

Årsregnskap 2024



TORSBAKKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE PR. 31.12.24

		Ar 2024	Ar 2023
	Note	Balanse	Balanse
EIENDELER			
Til gode felleskostnader		-4 722	-1 823
Forskuddsbet IF	2	85 264	5 390
Forskuddsbet. Telenor	3	19 297	18 121
Bankinnskudd		278 902	292 615
SUM EIENDELER		378 741	314 303
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 01.01.		-257 472	-247 611
Årets resultat		50 226	-9 861
Sum egenkapital 31.12.		-207 246	-257 472
Kortsiktig gjeld			
Forsk.bet.felleskostnader		-	
Leverandørgjeld		-96 496	-10 631
Påløpte kostnader		-	
Bufferkonto, sparing til vedlikehold	4	-75 000	-46 200
Sum kortsiktig gjeld		-171 496	-56 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		-378 742	-314 303

Lørenskog, 31.12.2024 / 11.02.2025

I styret for Torsbakken Boligsameie

Vivi Simonsen
styreleder

Frisikt Økonomi og Rådgivning AS Avd. Oslo

Tove Veie
Forretningsfører

Utarbeidet av Frisikt Økonomi Vest AS

Årsregnskap 2024



TORSBAKKEN BOLIGSAMEIE

NOTER ÅRSREGNSKAP 2024

Note 1
Strøm

Forbruk garasjeanlegg	26 507
Belastet garasjeeiere	-14 422
Totalt	12 085

Note 2
Forsikring

Beløpet gjelder fullverdiforsikring av bygningene i 2024

IF Skadeforsikring	70 545
Forskuddsbetalt forsikring for 2024	85 264

Note 3
Forskuddsbetalte kostnader

Telenor 1.kv. 2025	19 297
--------------------	--------

Note 4
Bufferkonto, sparing til vedlikehold

200 kr. sparing pr. seksjon innbetalt hver måned f.o.m. juni 22.

Totalt	75 000,00
--------	-----------



Utarbeidet av Frisikt Økonomi Vest AS

Årsregnskap 2024

Revisjonsberetning for 2024

Torsbakken Boligsameie

Jeg har gjennomgått regnskapsmateriale for Torsbakken Boligsameie for regnskapsåret 2024.

Årsoppgjøret, som inkluderer bilag, kvitteringer og saldobalanse, er utarbeidet av frisikt økonomi as.
Jeg har kontrollert det underliggende grunnlagsmaterialet og bilagene for regnskapet, og har funnet at alt stemmer etter dette. D.d.

Etter min vurdering er årsoppgjøret utarbeidet i samsvar med gjeldende regelverk og gir et forsvarlig uttrykk for sameiets økonomiske situasjon per 31.12.2024.

Fjellhamar, 28. februar 2025

Remi Hagen AS
Utnevnt revisor for Torsbakken Boligsameie

BUDSJETT 2025

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter		
Inntekter Felleskostnader	510 000,00	608 500,00
Kostnader		
Leie lokale		1 300,00
Kommunale utgifter	237 000,00	300 000,00
Strøm	1 500,00	25 000,00
Snømåking	14 000,00	15 000,00
Vedlikehold utearealer	20 000,00	10 000,00
Vedlikehold bygning	28 400,00	50 000,00
Reparasjon og vedlikehold annet		30 000,00
Forretningsførsel	62 500,00	75 000,00
Forsikringspremie	71 100,00	75 000,00
Årsavgift Kabel TV	72 000,00	80 000,00
Anen kostnad med fradrag	3 500,00	
Resultat	0,00	-52 800,00

* Stoppekran
Trapp med lys

Saker

1) Fra vedtak årsmøtet 2024: Godtgjørelse DI styret.Forslag DI innføring av godtgjørelse DI styremedlemmer ved møter.
Jeg sjekket hvilken godtgjørings-størrelse som er vanlig for sameier på vår størrelse (6-30 enheter) og fant ut at flertallet ligger på kr.1100-2500 per enhet per år. [Styrehonorar i boligselskap – beregning, skal og utbetaling](#) Hvis man da tenker at styret består av 3 stk og at det blir 9 enheter (de 3 styremedlemmene betaler selvsagt ikke det året som de siler i styret) som betaler kr.1200 pr. året= kr.10800. Størrelsen på godtgjørelsen sDger proposjonalt med arbeidsoppgavene?
Dersom man innfører godtgjørelse så bør det også foreligge noen klare «arbeidskrav» DI styret.
Forslag DI arbeidskrav DI styret; 1)Avholde regelmessige styremøter med minimum 4 møter pr. år. 2)Hvert møte må referaMøres (korte referat) og deles med sameiet slik at alle vet hva som rører seg av saker som angår oss som sameiere. 3)Planlegge dugnader og fordele arbeidsoppgaver DI de fremmøle, og DI de som ikke møter opp DI dugnad; gi konkrete oppgaver Disvarende den Dden en dugnad tar med en Ddsfrist som følges opp. AlternaDvt leie inn folk DI å uMøre jobben ved å bruke «dugnadspengene». 4) Sende ut vedtekter og retningslinjer DI nye beboere. Sikkert flere oppgaver som jeg ikke husker i øyeblikket.

2)
Opprele en lelere kommunikasjonskanal enn mail i sameiet? FB eller messenger eller annen egnet media?
Det oppleves som om mail kanskje ikke er den leleste måten å kommunisere om småDng i sameiet på. Ved korte beskjeder e.l. så er det kanskje lurt å bruke en annen kanal? VikDg at man har en respekMull tone da slik at det ikke blir «klagemediæ»..

3: Revisor.
Sameier med færre enn 21 enheter er ikke lovpålagt og ha revisor.
Skal sameiet gå bort fra og ha en egen revisor?4) Gjennomgang og endring av vedtekter
Dagens vedtekter er for «svake»- styret har ingen mulighet for å kreve noe av beboerene om bryter vedtekter og retningslinjer gjentale ganger.

Eventuelt
Informasjon om ny forretningsfører - OBOS
Gressklipping - jobben er ledig
Vårdugnad - onsdag 23. april- klokken 17.00 og utover

Torsbakken

Boligsameie

Retningslinjer

Retningslinjene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt.

Vi vil oppnå dette ved at retningslinjene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Retningslinjene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Beskjeder og pålegg fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, skal etterfølges.

Alminnelige ordensregler

Sameiets beboere har felles plikt til å påse at ro og orden overholdes.

Høytalere må dempes slik at de ikke sjenerer naboene.

Unødvendig støyende arbeid bør unngås, etter kl.22.00 mandag til torsdag.

Bilkjøring;

- Alle seksjoner oppfordres til å bruke garasjene for parkering.
- Det anmodes om å ikke parkere foran rekkehusene.
- Det er ikke lov til å parkere *fast* ved snuplass ved seksjon 11, eller ved endevegg seksjon 11 a.
- Gjesteparkering kan benytte snuplass.
- Unødig bilkjøring skal unngås.
- Det er ikke lov til å la bil stå på tomgang utenfor rekkehusene.

Sameiets motorgressklipper skal ikke brukes på søndager eller på kveld etter kl.20.00.

Skal noen av sameierne eller deres barn avholde fest, bør nærmeste naboer underrettes minst 3 dager i forveien.

Sameiere må ikke sette redskaper o.l. ved inngangspartiene.

Sameiere må vise hensyn da vi bor tett og rydde opp etter bruk og aktiviteter på felles arealer.

Trampoline, det oppfordres til å vise hensyn i henhold til støy ved bruk av trampoliner.

Bruk egnet gulvstativ for å tørke tøy utendørs, det skal ikke tørkes tøy ute på helligdager.

Hageavfall; store kvister skal kuttes i mindre før de kastes. Hageavfall skal ikke kastes i sameiets søppelcontainer.

Fellesareal

Etter vedtektenes §2 har hver sameier en eksklusiv bruksrett til en seksjon, samt bruksrett til hage utenfor underetasjen, en garasje plass i garasjelegget og fellesareal.

Den enkelte kan ikke endre bruksretten til fellesarealet og gjøre om dette til utvidelse av eksisterende bruksenheter. Etter vedtektenes § 15 b kan dette bare gjøres med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøte.

Ved mindre endringer eller ved tvilstilfeller må først styret kontaktes. Det er ikke opp til den enkelte å vurdere. Vi er et fellesskap og det er helt uakseptabelt at den enkelte bedriver selvtekt på fellesområder som er ment å være tilgjengelig for alle. Alle skal kunne benytte fellesområdene, men man må ikke være til sjanse for andre.

Enhver kan ikke fjerne busker og trær på fellesområde etter eget forgodtbefinnende, store endringer skal opp på årsmøte til avstemning, mindre endringer kan gjøres ved godkjenning fra styret.

Hvis et tre er råttent og modent for felling, og farlig for mennesker og dyr eller andre grunner, skal styret kontaktes for fellingstillatelse.

Alle enheter har felles ansvar for uteområde og det kreves at alle tar i et tak utenfor oppsatte dugnader.

Det tenkes spesielt på ugress langs kantsteinene og støttemur der ugress ødelegger asfalten.

Enhetene har selv ansvar for å klippe plenen i hagedelen seksjon selv disponerer.

Dugnad

Det avholdes dugnader for vedlikehold av eiendom/fellesareal i vår og høst eller når styret bestemmer. Eierne av hver seksjon skal møte med minst en person på hver dugnad. Beskjed om dugnader bør bli gitt ut i god tid.

(Rør under port inn-ut kjøring til sameiet må stakes opp hver høst og vår.)

Maling

Maling til rekkehusene:

Hus 1: Oljedekkbeis

Hus 2 :Oljedekkbeis

Hus 3 :Oljemaling

Garasjer: Oljedekkbeis

Farge: Drygolin Plus fargekode S-6500N

Tak: Males med Taksitt – farge sort for metalltak.

Maling og beis fra felles bod skal ikke benyttes til eget bruk/seksjon.

Hver sameier må selv sørge for ansvarlig vedlikehold av sin seksjon.

Sameierne i hver husrekke må bli enige om når det er behov for å male, dette skal gjøres i løpet av det samme året.

Maling av garasjene gjøres når styret bestemmer.

Brannslukningsapparat

Alle seksjoner må ha brannslukningsapparat som ikke har gått ut på dato lett tilgjengelig i sin seksjon.

Røykvarslere skal være i begge etasjer, batterier skiftes minimum en gang per år. Ref. Internkontrollforskriften.

Garasjene

Igland garasjer ble ferdigstilt i 2016, vi har garanti ut 2021.

Sameiet har serviceavtale med Igland Garasjer om årlig service på garasjeportene.

Styret tar ansvar for kontakt med Igland Garasjer for årlig service.

Ved problemer skal den enkelte seksjon kontakte Igland Garasjer på

telefon nr: 37 25 70 70.

Ved fraflytting er seksjonene selv ansvarlig for å varsle styret om overtagelses dato for avlesning og avregning av strøm.

Sikringsskap garasjene

Alle har egen strømmåler/sikring til sin garasje som er koblet til hovedstrømmåler. Lampene går direkte til hovedstrømmåler. Sikringsskapet henger på den ene endeveggen av garasjen.

Alle sameierne har fått egen nøkkel til sikringsskapene.

Styret leser av strømmen ved årsskiftet, avregning skjer i første kvartal.

Ladestasjon til el bil:

Det ble vedtatt på årsmøtet 2018 at alle med elbil må selv anskaffe veggfast godkjent stasjonær ladestasjon. Det skal være på plass fra første dag elbilen skal lades. Det er ikke lov og lade med vanlig skjøteledning/liggende stikkontakt, eller nattlading med hurtiglader.

Det er tatt høyde for at alle kan kjøpe El bil og det er lagt opp til at alle sameiere får 10 Amper da det ikke er nok strøm til mer.

Snøbrøyting:

Parkering utenfor garasjene må ikke skje om vinteren slik at man ikke er til hinder for brøytebilen. Om din bil har stått parkert slik at det ikke er blitt måket foran inngangsdør eller garasjedør til dine naboer, er «regelen» slik at da må du måke for naboen.

Bortenfor fellesgarasjen skal det på vinteren ikke stå hensatt eller parkert noe. Dette pga snørydding.

Hovedkummen til parkeringsplassen er plassert mellom siste garasje og gjerde mot nabotomt.

Generell info

Organisasjons nr: 988569690

Forsikring: Sameiet har husforsikring gjennom If forsikring
Strøm: Nettleie : Elvia as (tidligere Hafslund) Strøm: Ustekveikja
Snømåking: Johan Klever
Regnskapsfører: Frisikt AS v/Lene
Elektriker: Sameiet har brukt Linje Elektro på Fjellhamar til garasjene.

Hovedstoppekran for hele sameiet er plassert ved seksjon 7a- hagen på endeveggen.

24. februar 1983

Steinar Vikebø,
8063 KRAKENES.

107/1088 TR/aaa

AD: TORS VEI 1 A,B,C, GNR. 107 BNR. 1088. TILBYGG. FERDIGATTEST.

Det ble den 22.2.83 foretatt inspeksjon av tilbygg til bolig-
hus på ovennevnte eiendom.

Rkr. byggemelding datert 7.9.79.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

Tore Rønsberg
ssaksbehandler

Gjenpart:

A.Vikebø, Tors vei 1 A, 1472 Fjellhamar.
T.Olsen, Tors vei 1 B, 1472 Fjellhamar.
O.J. Nilsen, Tors vei 1 C, 1472 Fjellhamar.
Plankontoret (økonomiseksjonen).

16. mars 1964.

H.
J.nr. 662./64.

Herr Viggo Johannesen,
Torsvei 1,
Fjellhamar.

Ad besiktigelse av bolighusene på eiendommen Torsvei 1,
gnr. 107, bnr. 1088 - 1198.

Etter henvendelse fra ingeniør Jernstad, er det berammet innflyttingsbesiktigelse av 12 leiligheter på overnevnte eiendom torsdag f.k. kl. 10⁰⁰.
En må be Dem være behjelpelig med å varsle de øvrige leieboere slik at de kan være tilstede, eller legge igjen nøkkene hos naboene.

Med hilsen

for H.A. Johnsen.

Gjenpart til ingeniør Jernstad, Elveveien 12.Fjelhamar.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Christine Glasø
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: christine.glaso@aktiv.no

Deres ref.: 1104250097 . Vår ref.: 10029-1-01 Dato: 26.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Torsbakken Boligsameie
Organisasjonsnr: 988569690
Seksjonseier: Hagen, Remi Alexander Smedvold
Medeier: Hagen, Siri Elise Smedvold
Leilighetsnummer: 01
Adresse: Tors vei 7A, 1464 FJELLHAMAR
Seksjonsnummer: 1
Gnr. 107
Bnr. 1088

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP424039.14.1.pdf.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forr.fører fra 01.07.2025, tidligere forretningsfører FRISIKT ØKONOMI VEST AS. Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Tredjepartsinfo 2024: Ikke mottatt, henviser til tidligere forretningsfører/og eller selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 364,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	100,00	
Felleskostnader	4 264,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tif. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 0,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 0,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tørje Sørhuus pr. e-post: terje.sorhuus@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Vivi Simonsen , e-post: torsbakken@styrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte
tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



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 eignedom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tors vei 7A
1464 FJELLHAMAR

Meglerforetak: Aktiv Oslo Nord og Lørenskog
Saksbehandler: Christine Glasø

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 12 086
E-post: christine.glaso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre