

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 11 950 000,-
Omkostn.:	Kr 300 140,-
Total ink omk.:	Kr 12 250 140,-
Selger:	Simen Magnus Sloreby Henriette Holmen Sloreby
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1988
BRA-i/BRA Total	216/216 kvm
Tomtstr.:	798 kvm
Soverom:	5
Antall rom:	7
Gnr./bnr.	Gnr. 102, bnr. 363
Oppdragsnr.:	1002250298

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Rolvsrudveien 19 - en innholdsrik og oppgradert enebolig med stor solrik tomt i barnevennlige omgivelser på Rasta i Lørenskog. Boligen passer perfekt for storfamilien eller som generasjonsbolig, med fleksible løsninger og egen inngang til kjeller, samt hybelleilighet på ca. 47 m² som leies ut for kr 13 000 per måned.

Hoveddelen ble totalrenovert i 2020 med nytt tak, dører, vinduer, kjøkken og bad. Hoveddelen inneholder blant annet stue med utgang til terrasse, kjøkken, fire soverom, to bad og vaskerom. Her får du også den usjenert hage, stor solrik terrasse og dobbelgarasje. Hybelleiligheten inneholder soverom, kjøkken, bad og stue.

Kvaliteter:

- Stor, solrik og usjenert tomt
- Frittstående dobbelgarasje
- Hybelleilighet

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	42
Tilstandsrapport	64
Egenerklæring	102
Energiattest	110
Nabolagsprofil	111
Budskjema	122

1. ETASJE

Rolvstrudveien 19

1.Etg



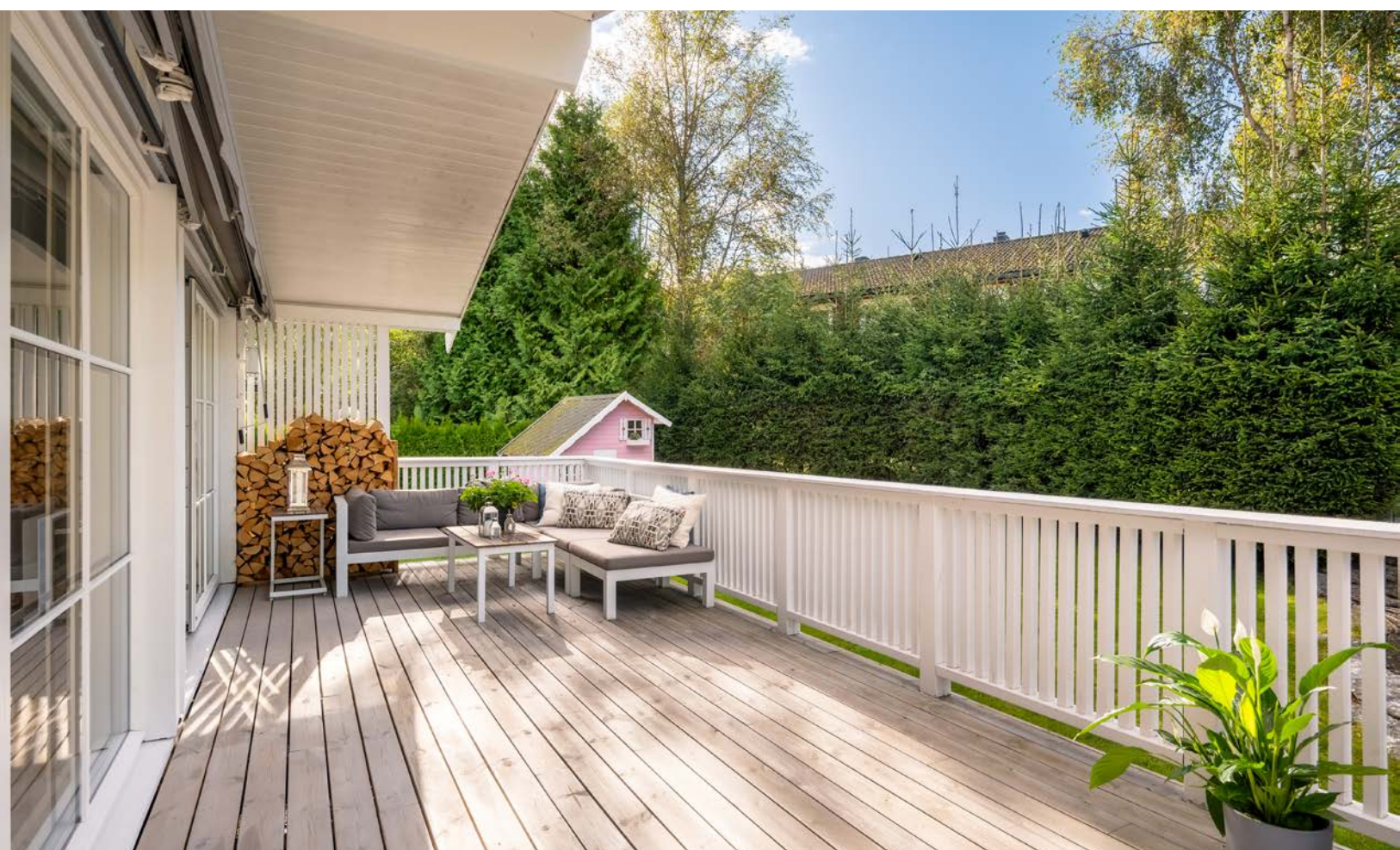
Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

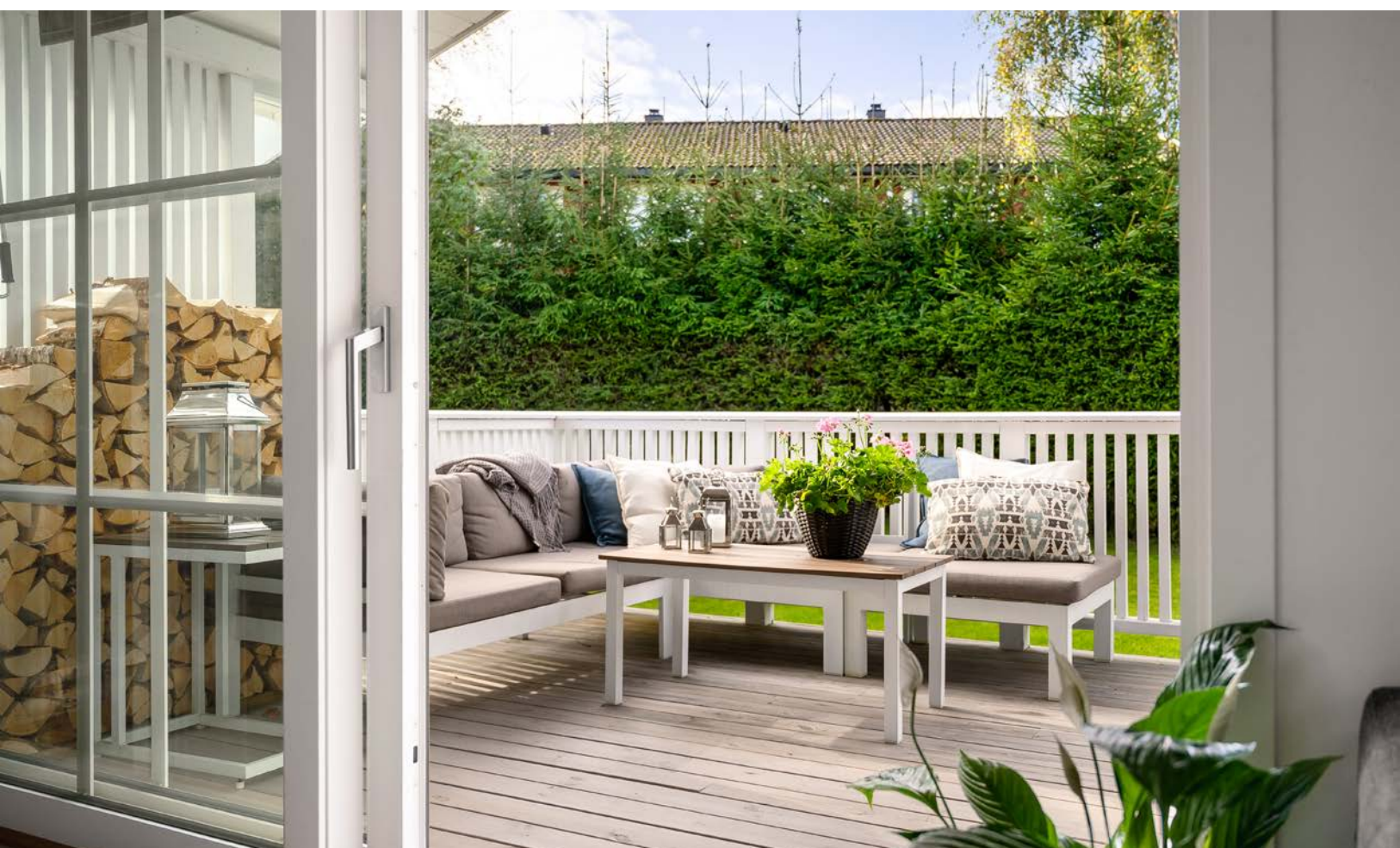
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

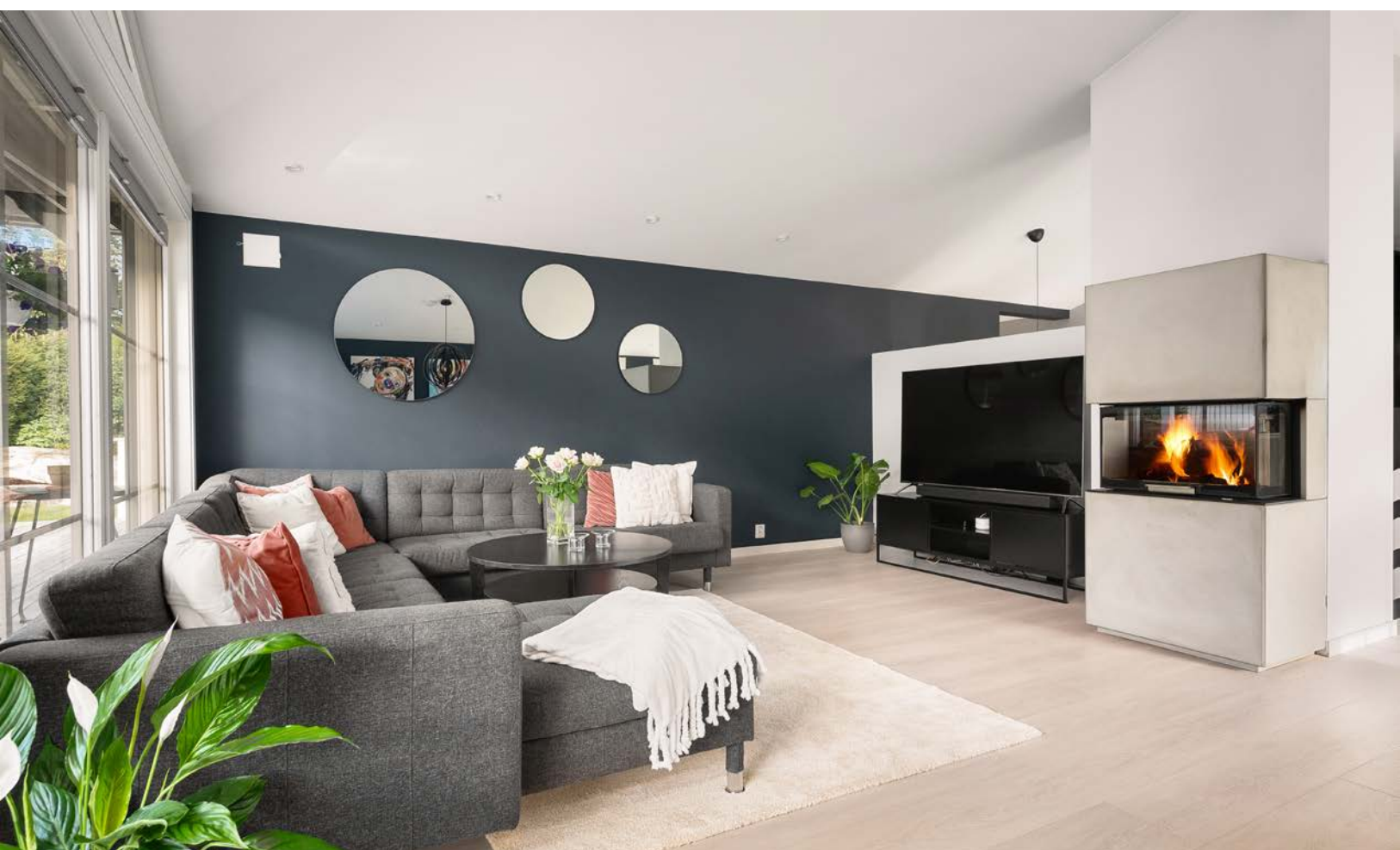








































UNDERETASJE

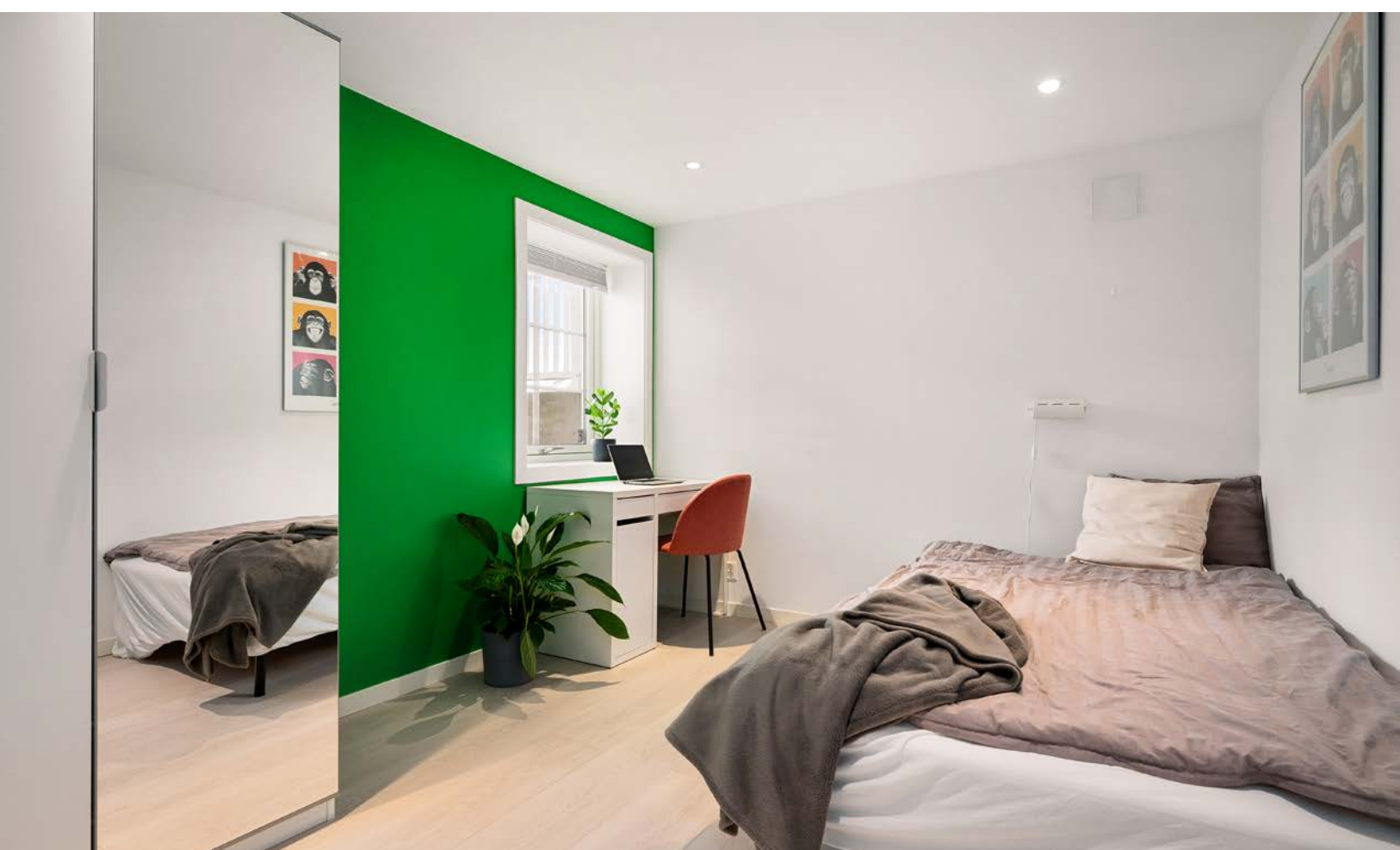
Rolvstrudveien 19

Kjeller



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

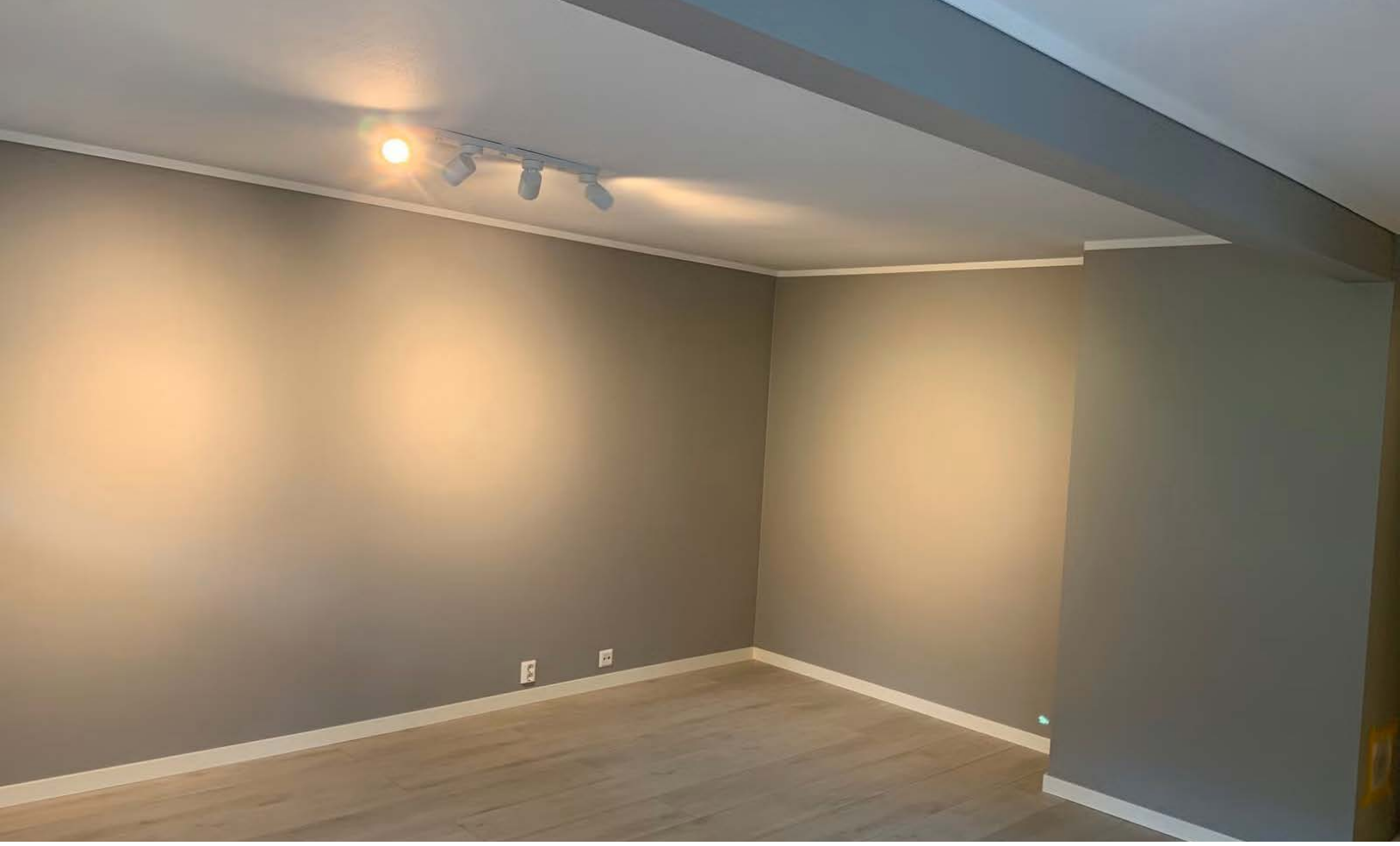
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













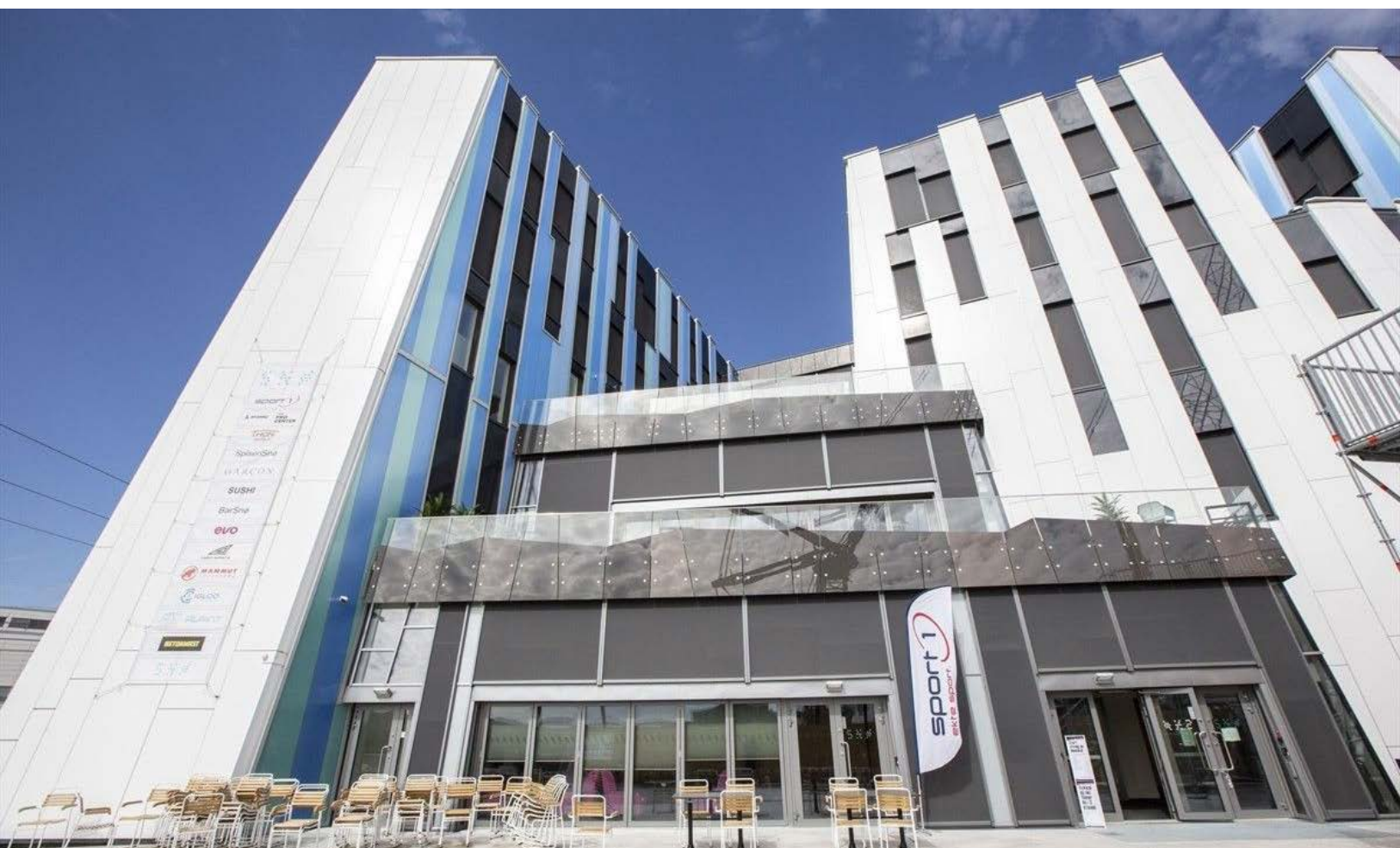
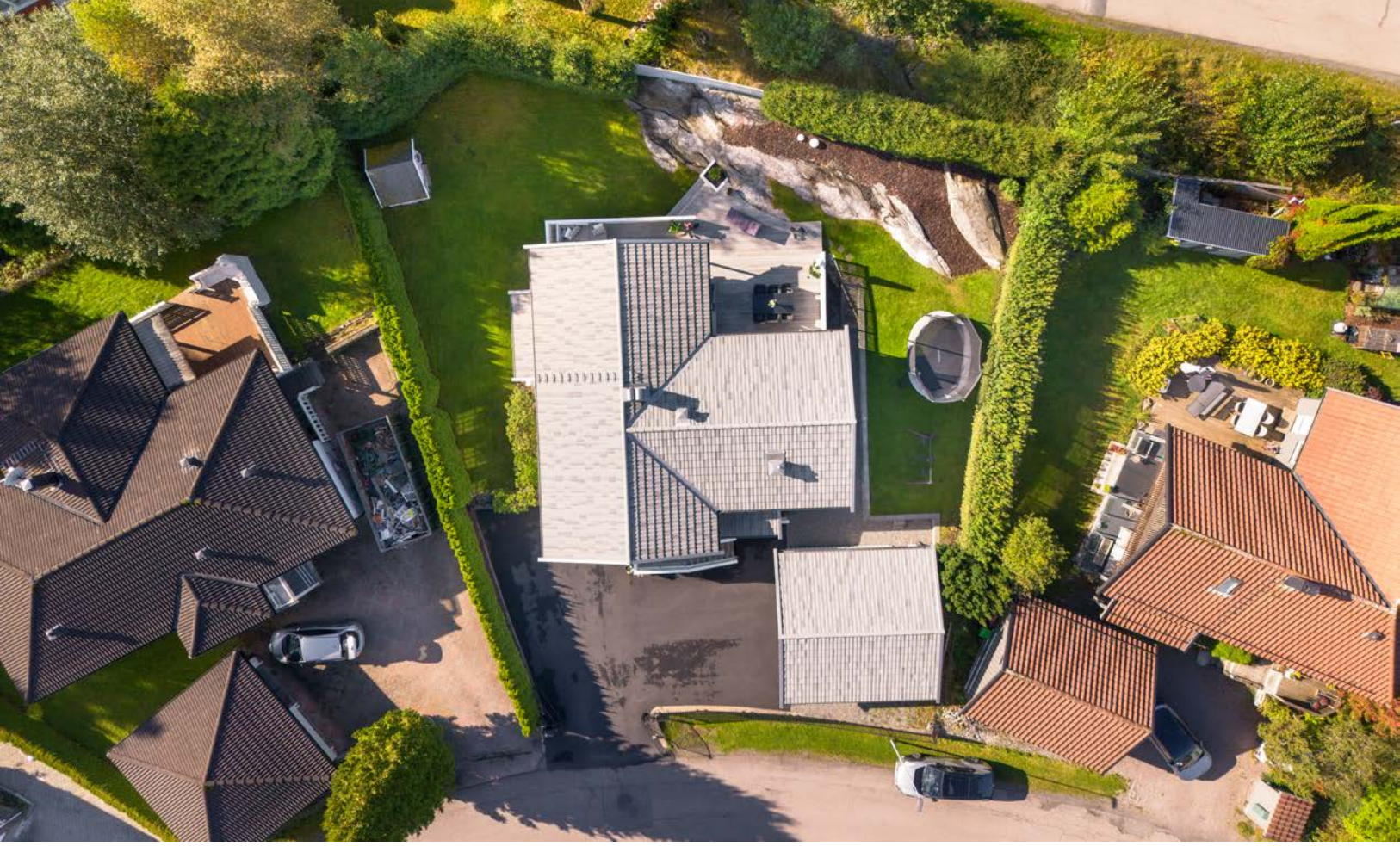




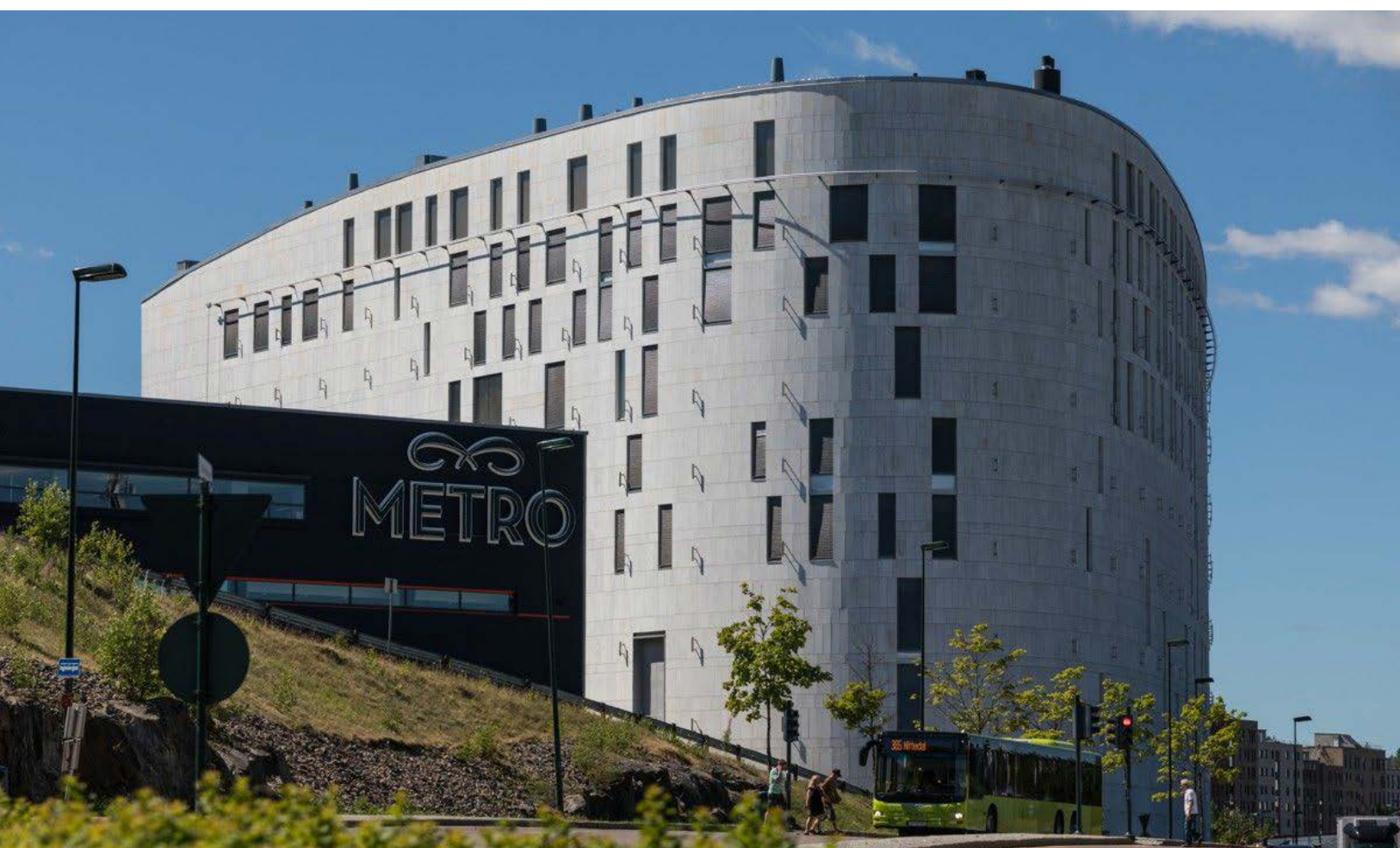












Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 216 kvm

BRA totalt: 216 kvm

TBA: 61 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 104 kvm Entré/gang med trapp, bad, bad - hybel, vaskerom, bod, tre soverom, kjellerstue med kjøkken og vindfang.

1. etasje

BRA-i: 112 kvm Hall med gang, bad, stue/kjøkken med trapp og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 2,17 - 3,2 m. Takhøyden i kjelleretasjen varierer fra ca. 2,2 - 2,3 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Usikkerhet knyttet til tykkelsen på veggene som skiller hoveddelen og hybelen gjør det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet må derfor anses som omtrentlig, og det anbefales at interessenter innhenter en nøyaktig oppmåling, for eksempel ved bruk av 3Dskanning. Arealet er målt innvendig med laser og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

798 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårds plass, plenarealer og beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rasta i Lørenskog kommune, i et veletablert boligområde. Det er kort avstand til skoler, barnehager, nærbutikk, Triaden Lørenskog Storsenter og Metro kjøpesenter. Østmarka ligger i nærheten og tilbyr gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med turveier, lysløyper samt bade- og fiskevann.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Rasta barnehage (1-5 år) 0.5 km

Eventyrstua barnehage (1-5 år) 0.5 km

Rolvstrud barnehage (1-5 år) 0.6 km

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 0.8 km

Kjenn skole (8-10 kl.) 1.6 km

Mailand videregående skole 1.5 km

Wang Toppidrett 3.3 km

Lørenskog videregående skole 3.6 km

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1988 og strekker seg over to etasjer med en hybelleilighet.

Bygningen er fundamentert med en betongsåle på ukjent grunn.

Grunnmuren er konstruert av betong/lett betong, som er utvendig pusset og malt.

Dreneringen rundt bygningen er i hovedsak skjult.

Ytterveggene består av bindingsverk, innvendig kledd med plater eller trepanel, og utvendig kledd med trepanel.

Takkonstruksjonen er en trekonstruksjon med korrugerte plater i metall som takteking. Det er en lagringshems med adkomst fra hall/gang.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål og plast.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag, med betongdekke i kjelleren.

Vinduer, terrassedør og ytterdører er utført med isolerglass i karmen og rammer av tre.

Eiendommen har en terrasse med adkomst fra stue og hage, samt en terrasse med trapp ved inngangspartiet. I tillegg finnes utvendige trapper i betong og tre, og forstøtnings- og støttemurer i betong.

Det er en dobbel garasje på eiendommen. Garasjen har støpt betongdekke, ringmur i lettbetong, og yttervegger i bindingsverk kledd med trepanel. Taket er et saltak i trekonstruksjon, tekket med korrugerte metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Taknedløp med korte utkast som fører til fuktbelastning mot grunnmuren. Det ble registrert nedløpsrør som er tilkoblet grunnen, uten synlig eller dokumentert løsning for hvor vannet ledes. Undertegnede har ikke kunnet verifisere avrenningspunktet, og det er dermed uklart om vannet føres til godkjent dreneringssystem eller annen forsvarlig løsning. Denne typen tilkobling er ikke tillatt i nye boliger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Undersøkelsen ble gjennomført fra bakkenivå og fra terrasse noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden.

- Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det ble registrert oppsprukne og vridde kledningsbord. Det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Sålen har meget begrenset synlighet, og vurdering av en slik bygningsdel innebærer derfor alltid en viss usikkerhet. Utvendige observasjoner viser at grunnmuren har riss- og sprekke-dannelser, pusskader og synlig saltutslag.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det ble registrert dragere som stikker ut av ytterveggen. Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasjer. Det er opplyst at den nye taktekkingen er lagt direkte på den tidligere tekkingen, som bestod av shingel. Stigen til den nedfellbare takluken til lagringshemsene kan ikke felles helt ut. Eier har på forespørsel opplyst at vedkommende ikke er kjent med at det har vært gnagere eller skadedyr i boligen.

- Utvendig > Terrassedør

Avvik: Det er avvik:

Håndtaket på terrassedøren sitter løst.

- Utvendig > Terrasser og andre utvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter. Det ble enkelte steder registrert noe motfall på terreng inntil grunnmuren. Terrasse med trapp ved boligens inngangsparti er oppført uten avstand til terreng, og treverket (organisk materiale) er i direkte kontakt med bakken. Utvendige trapper i betong er slitte, med sår og skader på overflatene. Forstøtnings- og støttemurer, inkludert murene langs trappene til kjelleretasjen har værslitte overflater, synlig saltutslag, riss- og sprekkdannelse samt malingsavflassing. Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord. Værslitte rekkverk og gjerder. Varmekablene under den utvendige trappen ned til hybelleiligheten fungerer ikke.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er avvik:

Riss- og sprekkdannelse på enkelte av overflatene. I slike bygninger denne alderen må dette påregnes.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Enkelte større åpninger mellom gulv og fotlister.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik:

Ildfast plate mangler både under sotluke/feieluke på pipen og på gulvet under/foran ildstedet. Det ble registrert større åpninger mellom peiskappen eller den dekorative og konstruktive innrammingen rundt peisen og pipe. Pipe med misfarging rundt sotluke i kjeller

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik:

Hulltaking (73 mm) er foretatt fra soverom i hoveddelen. Det er utført måling, visuelt kontrollert for misfarging og lukt etter eventuell mugglukt. Ved

hulltaking i utforet vegg i kjeller ble det observert at veggene er utforet og isolert på innsiden, og det ble registrert synlig plast bak isolasjon som har

kommet i senere tid. Dette er ikke et anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Utførede vegger reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen, og konstruksjonen kan være uheldig med hensyn til kondensering inne i vegg. Dette anses som en risikokonstruksjon. Undertegnede har ikke boret videre gjennom plasten, da det ikke er praktisk eller fysisk mulig å ta målinger eller løfte isolasjonen bak plasten.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Baderomsdøren og stikkontakt er lokalisert i våtsonen, men disse påvirkes ikke av direkte vannsprut.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderomsgulv med svak fall mot slukene ved baderommets midtparti. Men lokal fall i dusjsone og under badekar er tilfredsstillende

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til venstre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Baderomsgulv: Det var utslag ved bruk på gulvflatene på gulvflatene i området ved dusjkabinett og klosett. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i gulv. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett. Bare en kontroll med inngrep i gulvkonstruksjonen kan bekrefte dette.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Det er en stikkontakt som er plassert inne i benkeskap under oppvaskkum, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

- Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue med kjøkken og vindfang > Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

Innredning med bruksslitasje. Belysning under overskapene i fungerer ikke. Videre ble det registrert en automatisk lekkasjestopper i benkeskapet ved

varmtvannsberederen, men denne er ikke tilkoblet da det mangler strømtilførsel eller stikkontakt. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.

- Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue med kjøkken og vindfang > Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

Eldre ventilator med mer støy enn normalt.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber i hybelen. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.

Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i hybelen er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er avvik:

Hybel: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring med synlige rifter og med utette kantlister. Taknedløp med korte som fører til fuktbelastning mot grunnmuren. Det ble registrert noe motfall på terreng inntil grunnmur. Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Kjeller > Bad - Hybel > Generell

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

Eldre bad med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Baderomsgulvet har motfall mot sluk og bom (hulrom) på enkelte gulvfliser. Silikonfugene har svertesopp. Speilet har rustdannelser. Klosettet har kondens. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/ Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Tveter Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av begge badene, vaskerom og nye rør i huset bortsett ifra i

sokkelleiligheten. I sokkelleiligheten er det montert ny varmtvannstank, ny vask og toalett på badet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmtvannsbereder på vaskerommet på ca. 300 liter av tidligere

eier.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tveter Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt toalett ble montert i hybelleilighet i 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Ny smøremembran og nye sluk når begge bad og vaskerom ble renoverert i huset.

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak,

yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja

Liten lekkasje i taket ved pipa.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: HB Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye lekter, sløyfer og decra tak på huset og garasjen, samt nye pipebeslag, takrenner.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bygg Renovering Daniel Mazur

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer i hele huset inkludert hybelleilighet ble byttet ut. Alle innvendige og utvendige dører ble byttet ut. Hele huset (bortsett i fra hybelleilighet) ble etterisolert med 5 cm innvendig.

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

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

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bygg Renovering Daniel Mazur

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet og bygget ny terrasse utenfor stue og soverom med trapp ned til hage. Bygget ny trapp utenfor hovedinngang og nytt gelender.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Krafer Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert to nye elektriske garasjeporter med fjernkontroll.

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

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Tveter Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle innvendige rør ble byttet ut i forbindelse med renoveringen av huset. Ikke i hybelleiligheten.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller

andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Eno Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpen ble flyttet fra stuen til soverommet

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Nordpeis

Beskrivelse av arbeidet: Monterte ny peis og nytt stålrør i pipa

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

I hybelleiligheten så er det en stikkontakt på soverommet som ikke fungerer. Lys under overskapene i hybelleiligheten fungerer ikke. Varmekablene i trappa utendørs til hybelleiligheten fungerer ikke.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Memo Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut alt det elektriske i huset bortsett ifra sikringsskapet som ble byttet av forrige eier i 2014. Lagt varmemefolie under laminaten i store deler av 1. etasje og varmekabler under flisene på våtrom og gang. Satt opp ny utebelysning rundt huset og foran garasjen.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Leite & Christiansen AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap i følge forrige eier

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: OneCo

Beskrivelse av arbeidet: Innstallert elbil lader i garasjen

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

Vi laget et lite kryploft i soveromsgangen da vi renoverte huset i 2020.

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

Eiendommen har en hybelleilighet på ca. 47 m2 med et soverom, bad, kjøkken og stue.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja

Boligen er registrert som en enebolig med hybelleilighet. Hybelleiligheten i huset er utleid pr dd.

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

I følge forrige eier ble det målt i 2012 og verdien var mindre enn 60.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

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

Slitt gulv

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: ØSTLANDSKE UTEMILJØ & KONSULT AS

Beskrivelse av arbeidet: Asfaltert gårdplass

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bygg Renovering Daniel Mazur

Beskrivelse av arbeidet: Alle vegger og tak ble gipset og malt. Lagt laminat i hele huset samt i hybelleiligheten. Alle vegger og tak ble malt i hybelleiligheten.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Montera

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt Epoq kjøkken med kjølehjørne

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Kjells markiser

Beskrivelse av arbeidet: Ny duk på markise på terrassen. Montert duette plissegardiner på nesten alle vinduer i huset.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 112 kvm: Hall med gang, bad, stue/kjøkken med trapp og 2 soverom

TBA 61 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 104 kvm: Entré/gang med trapp, bad, bad - hybel, vaskerom, bod, stue med kjøkken og vindfang og 3 soverom

Garasje:

BRA-e 35 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning type Epoq med matte fronter, benkeplater i kompositt/stein og sort underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med integrert ventilator med avkast mot det fri. Hvitevarer er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken i hybel:

Kjøkkeninnredning med gråe profilerte fronter, benkeplater i laminat og rustfri oppvaskkum.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med malte takflater. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostatbatteri, veggmontert klosett og dobbel servant med skuffer og speil med belysning. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og blandebatterier med avflassing. Ventilasjon via elektrisk baderomsvifte.

Bad kjeller:

Flislagt baderom med malte takflater. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostatbatteri, veggmontert klosett og servant med skuffer og speil med belysning. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og blandebatteri med avflassing. Rommet har elektrisk baderomsvifte og en mindre spalte under døren.

Bad - Hybel (kjeller):

Baderom med fliser på gulv og vegger, og malt strie i tak. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, klosett, servant med skuffer, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom kjeller:

Vaskerom med fliser på gulv og vegger og malte takflater. Rommet har innredning med matte fronter, benkeplate i laminat, rustfri oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er elektrisk baderomsvifte og en mindre spalte under døren. Det er registrert manglende silikonfuger mellom benkeplate og vegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser og laminatgulv.

Vegger: Malte veggflater og panel.

Himling: Malte takflater og strie.

Det er riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger i plast og kobber. Hovedinntaket er plassert i vaskerom. Det er registrert irr på enkelte av kobberrørene.
- Avløpsrør: Avløpsledninger i plast og stål.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og ventiler på ytterveggene. Hybelen har vinduer som ventilasjonsmulighet, og det er plassert en ventil på yttervegg i vindfanget som er tilknyttet hybelen.
- Varmtvannstank: Det er en varmtvannsbereder på 294 liter fra 2015 plassert på vaskerommet, og en varmtvannsbereder på 110 liter fra 2020 plassert i benkeskap på kjøkkenet i hybelen.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Asfaltert oppkjørsel

2024:

- Montert nytt toalett i hybel

2022:

- Satt opp levegg / gjerde i hagen. Egeninnsats

2020:

- Renoverte to bad og vaskerom
- Nye innvendig rør
- Montert ny varmtvannstank på hybelen
- Byttet ut alt det elektriske i huset bortsett i fra sikringsskapet som ble byttet av forrige eier i 2014
- Lagt varmemefolie under laminaten i store deler av 1. etasje og varmekabler i gangen
- Gipset alle vegger og tak i huset og malt
- Lagt laminat i hele huset samt hybel
- Malt vegger og tak i hybel

- Montert ny servant på badet i hybel
- Etterisolert 5 cm innvendig i huset
- Byttet alle vinduer og dører (innvendig og utvendig) i hele huset samt hybel
- Flyttet varmepumpe fra stue til soverom
- Montert ny peis i stue og nytt stålrør i pipa
- Montert innvendig duette plissegardiner
- Montert nytt servantskap og speil på badet på hybel.
- Satt opp ny utebelysning rundt huset og foran garasjen
- Bygget ny og større terrasse og ny trapp ved inngangen
- Lagt nytt Decra tak på huset og garasjen
- Montert to nye garasjeporter med fjernkontroll

Parkering

Parkering i dobbelgarasje på ca. 35 kvm, samt på egen asfaltert gårdsplass.

Diverse

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 har peisovn i stuen i 1. etasje og varmepumpe i det største soverommet i samme etasje. Det er gulvvarme i hall med gang, bad og stue/kjøkken i 1. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 950 000

Omkostninger kjøper

11 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

298 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

300 140 (Omkostninger totalt)

317 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

319 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

12 250 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 267 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 269 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 43 787 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er estimert til kr 43 787,- for 2026. Disse inkluderer:

- Feie/tilsynsgebyr: kr 653,00
- Fastledd renovasjon: kr 3482,50
- 360 l renovasjon: kr 7581,60
- Vanngebyr: kr 14517,24
- Avløpsgebyr: kr 17552,93

Informasjon om eiendomsskatt

Fra og med 2026 innføres det eiendomsskatt på alle eiendommer i Lørenskog kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 570 365 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 10 100 521 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 363 i Lørenskog kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 374 i Lørenskog kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 375 i Lørenskog kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 376 i Lørenskog kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 377 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

02.03.1990 - Dokumentnr: 1990/2268-1/8 - Erklæring/avtale
Målebrev

02.03.1990 - Dokumentnr: 1990/2286-1/8 - Erklæring/avtale
Målebrev

02.03.1990 - Dokumentnr: 1990/2289-1/8 - Erklæring/avtale
Målebrev

14.11.1990 - Dokumentnr: 1990/14463-1/8 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/spillvann- og overvannsledn.

m/nødv.

kummer m.fl.bestem.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

08.05.2020 - Dokumentnr: 2020/2436845-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 9 000 000

Pantlaster: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "enebolig med hybelleilighet" i Rolvsrudveien 19, datert 06.12.1988.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for mottatte reviderte tegninger for underetasje i Rolvsrudveien 19, datert 10.10.1988.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for enebolig, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Det er en egen separat leilighet i kjelleretasjen bestående av vindfang, kjøkken, bad, kjellerstue og ett soverom, på ca. 47 kvm, uten intern forbindelse til hoveddelen. Opprinnelig åpning er blendet igjen. Store deler av planløsningene i hele boligen er endret i forhold til tegningene i kommunen. Det er etablert et vindu på kjøkkenet, og tidligere var det to mindre vinduer på badet i 1.etasje. Disse er fjernet og erstattet med et større vindu. Endingene på eiendommen er gjort uten søknad. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Selger opplyser følgende: Endingene på eiendommen er gjort uten søknad. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Endringer på vinduer er utført etter å hatt møte med kommunen som godkjente det uten søknad.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.12.1988.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig.

Tilknytning vann: Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.
Tilknytning avløp: Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger bebyggelsesplan "Rolvstrud Skog - felt 3" (plan-ID 1987001), som er en detaljplan under eldre reguleringsplan "Rolvstrud Skog" (plan-ID 1981004). I henhold til bebyggelsesplanen er eiendommen avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. I reguleringsplanen er formålet konsentrert småhusbebyggelse..
26.01.1987

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2022003), med ikrafttredelse 15.03.2023. Et delareal på 798 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det er registrert et planforslag for en ny kommuneplan, "Kommuneplanens arealdel 2026-2038" (plan-ID 2024004).

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digitale prospekter
- 11 000 Fotograf inkl drone
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 19 900 Markedspakke INKL BLINK - Premium
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 22 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 180 150

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

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

27.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Rolvsrudveien 19 , 1461 LØRENSKOG

🏠 LØRENSKOG kommune

gnr. 102, bnr. 363

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 18818-2317

Eiendomsverdi ref nr: VH1022

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen strekker seg over to etasjer. De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med datidens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonell konstruksjon.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2025

- Østlandske Utemiljø & Konsult AS:
- Asfaltert oppkjørsel

2024

- Tvester Rørservice AS:
- Montert nytt toalett i hybel

2022

- Satt opp levegg / gjerde i hagen. Egeninnsats

2020

- Tvester Rørservice AS:
- Renoverte to bad og vaskerom
- Nye innvendig rør
- Montert ny varmtvannstank på hybelen
- Memo Elektro Installasjon AS:
- Byttet ut alt det elektriske i huset bortsett i fra sikringskapet som ble byttet av forrige eier i 2014
- Lagt varmemembran under laminaten i store deler av 1. etasje og varmekabler i gangen
- Satt opp ny utebelysning rundt huset og foran garasjen
- Bygg Renovering Daniel Mazur:
- Gipset alle vegger og tak i huset og malt
- Lagt laminat i hele huset samt hybel
- Malt vegger og tak i hybel
- Montert ny servant på badet i hybel
- Etterisolert 5 cm innvendig i huset
- Byttet alle vinduer og dører (innvendig og utvendig) i hele huset samt hybel
- Bygget ny og større terrasse og ny trapp ved inngangen
- HB Blikk AS:
- Lagt nytt Decra tak på huset og garasjen
- Eno Service AS:
- Flyttet varmepumpe fra stue til soverom
- Nordpeis:
- Montert ny peis i stue og nytt røykrør i pipa
- Krafer Norge AS:
- Montert to nye garasjeporter med fjernkontroll
- Kjells Markiser:
- Montert innvendig duette plissegardiner
- Montert nytt servantskap og speil på badet på hybel.

Egeninnsats

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Enebolig med hybelleilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstammen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong/lett betong, utvendig pusset og malt. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater eller trepanel, og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon med korrugerte plater i metall. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer og terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre. Ytterdører med isolerglass, hvorav døren i 1. etasje har elektronisk dørlås. Terrasse på ca. 55 kvm med adkomst fra stue og hage, orientert mot sydvest. Terrasse m/trapp ved boligens inngangsparti på ca. 6 kvm. Utvendige trapper i betong og tre. Forstøtnings- og støttemurer i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater og strie. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Hvite profilerte/glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, dobbel servant med skuffer og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv og vegger med smøremembran.

Bad kjeller: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Gulv og vegger med smøremembran.

Bad - Hybel: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malt strie. Dusjkabinett, klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Innredning med matte fronter, benkeplate i laminat, rustfri oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv og vegger med smøremembran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Epoq med matte fronter, benkeplater i komposit/stein, sort underlimt oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator med avkast mot det fri.

Hybel: Kjøkkeninnredning med gråe profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast og kobber. Hovedinntaket til vannet i boligen og varmtvannsbereder på 294 l er plassert på vaskerommet. Varmtvannsbereder på 110 l er plassert på kjøkkenet i hybelen. Avløpsledninger i plast og stål. Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventiler på ytterveggene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i vindfang i hybel. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang i hoveddelen. Boligen har peisovn i stuen i 1. etasje og varmpumpe i det største soverommet i samme etasje. Det er gulvvarme i hall med gang, bad og stue/kjøkken i 1. etasje. Innfelte lys er etablert i himlingen i hall med gang, bad, stue/kjøkken og i det største soverommet i 1. etasje. I kjelleretasjens hoveddel er det innfelte lys og gulvvarme i alle rom. Gulvvarme i bad, soverom og stue/kjøkken i hybel. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har både skrånende og flatt terreng rundt bygningsmassen. Utvendige arealer er opparbeidet med asfalterte flater, singel- og grusbelagte partier, gressplen, beplantning, trær og områder med fjell i dagen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp. Dobbel garasje på ca. 35 kvm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybelleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Det er en egen separat leilighet i kjelleretasjen bestående av vindfang, kjøkken, bad, kjellerstue og ett soverom, på ca. 47 kvm, uten intern forbindelse til hoveddelen. Opprinnelig åpning er blendet igjen. Store deler av planløsningene i hele boligen er endret i forhold til tegningene i kommunen. Det er etablert et vindu på kjøkkenet, og tidligere var det to mindre vinduer på badet i 1. etasje. Disse er fjernet og erstattet med et større vindu. Endingene på eiendommen er gjort uten søknad. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

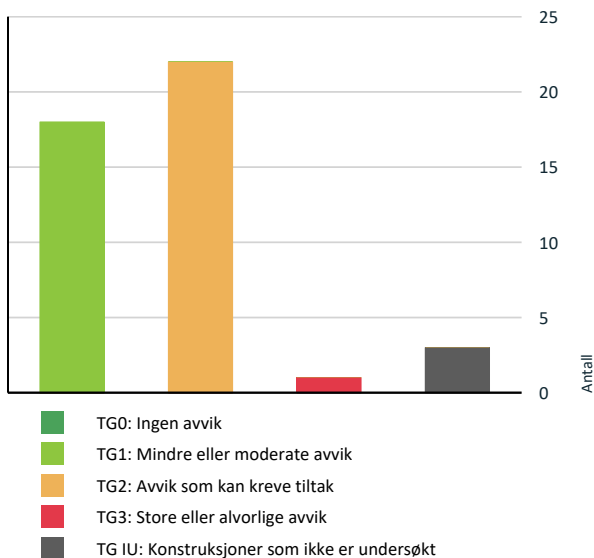
Garasje

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

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

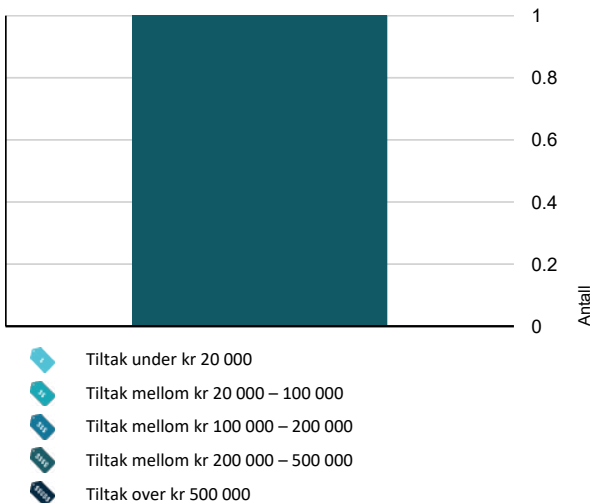
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig med hybelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad - Hybel > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Terrasser og andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad - Hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue med kjøkken og vindfang > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue med kjøkken og vindfang > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET



Byggeår
1988

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Korrugerte plater i metall som ble besiktiget fra bakkenivå.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Taknedløp med korte utkast som fører til fuktbelastning mot grunnmuren. Det ble registrert nedløpsrør som er tilkoblet grunnen, uten synlig eller dokumentert løsning for hvor vannet ledes. Undertegnede har ikke kunnet verifisere avrenningspunktet, og det er dermed uklart om vannet føres til godkjent dreneringssystem eller annen forsvarlig løsning. Denne typen tilkobling er ikke tillatt i nye boliger. Ytterligere undersøkelser anbefales. Undersøkelsen ble gjennomført fra bakkenivå og fra terrasse noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Nedløpsrørene anbefales ledet bort fra grunnmuren. Snøfangere anbefales for å ivareta sikkerheten.

! TG 2 Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongsåle. Grunnmur i betong/lett betong, utvendig pusset og malt. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater eller trepanel, og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det ble registrert oppsprukne og vridde kledningsbord. Det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Sålen har meget begrenset synlighet, og vurdering av en slik bygningsdel innebærer derfor alltid en viss usikkerhet. Utvendige observasjoner viser at grunnmuren har riss- og sprekkeformasjoner, pusskader og synlig saltutslag.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før forbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid anses som påregnelige for denne bygningsdelen. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må eksisterende trekledning skiftes ut og grunnmuren pusses. Det er imidlertid vanskelig å fastslå nøyaktig tidspunkt for når disse tiltakene bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og skadeomfang.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon. Lagriingshems på ca. 4 kvm med adkomst fra hall m/gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det ble registrert dragere som stikker ut av ytterveggen. Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasjer. Det er opplyst at den nye taktekingen er lagt direkte på den tidligere tekingen, som bestod av shingel. Stigen til den nedfellbare takluken til lagriingshemsen kan ikke felles helt ut. Eier har på forespørsel opplyst at vedkommende ikke er kjent med at det har vært gnagere eller skadedyr i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen er gjenbygget og kan ikke inspiseres, noe som gir betydelig usikkerhet rundt faktisk tilstand. Registrerte konstruksjonsskjevheter og dragere som stikker ut av ytterveggen innebærer økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Takkonstruksjon, takteking og skorstein er kun observert fra bakkenivå og terrasse, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger forhold som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2020/2019, karm og ramme i tre.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass fra 2020, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndtaket på terrassedøren sitter løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndtaket bør etterstrammes/utbedres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdører med isolerglass fra 2020, hvorav døren i 1. etasje har elektronisk dørlås.

TG 2 Terrasser og andre utvendige forhold

Beskrivelse

Terrasse på ca. 55 kvm med adkomst fra stue og hage, orientert mot sydvest. Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av terrassens geometri. Terrasse m/trapp ved boligens inngangsparti på ca. 6 kvm. Utvendige trapper i betong og tre. Forstøtnings- og støttemurer i betong. Eiendommen har både skrånende og flatt terreng rundt bygningsmassen. Utvendige arealer er opparbeidet med asfalterte flater, singel- og grusbelagte partier, gressplen, beplantning, trær og områder med fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter. Det ble enkelte steder registrert noe motfall på terreng inntil grunnmuren. Terrasse med trapp ved boligens inngangsparti er oppført uten avstand til terreng, og treverket (organisk materiale) er i direkte kontakt med bakken. Utvendige trapper i betong er slitte, med sår og skader på overflatene. Forstøtnings- og støttemurer, inkludert murene langs trappene til kjelleretasjen har værslitte overflater, synlig saltutslag, riss- og sprekkdannelser samt malingsavflassing. Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord. Værslitte rekkverk og gjerder. Varmekablene under den utvendige trappen ned til hybelleiligheten fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Direkte kontakt mellom treverket i trappen og terreng medfører økt risiko for fuktpåvirkning, råte og konstruksjonssvekkelse. Terenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur. Dukkehjemmet er ikke tilstandsvurdert.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater og strie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av bрут bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i kjeller. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Enkelte større åpninger mellom gulv og fotlister.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate mangler både under sotluke/feieluke på pipen og på gulvet under/foran ildstedet. Det ble registrert større åpninger mellom peiskappen eller den dekorative og konstruktive innrammingen rundt peisen og pipe. Pipe med misfarging rundt sotluke i kjeller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plater på begge steder for å ivareta forskriftsmessig brannsikkerhet. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe og ildsted.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom i hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking (73 mm) er foretatt fra soverom i hoveddelen. Det er utført måling, visuelt kontrollert for misfarging og lukt etter eventuell muggluk. Ved hulltaking i utforet vegg i kjeller ble det observert at veggene er utforet og isolert på innsiden, og det ble registrert synlig plast bak isolasjon som har kommet i senere tid. Dette er ikke et anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Utforede vegger reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen, og konstruksjonen kan være uheldig med hensyn til kondensering inne i vegg. Dette anses som en risikokonstruksjon. Undertegnede har ikke boret videre gjennom plasten, da det ikke er praktisk eller fysisk mulig å ta målinger eller løfte isolasjonen bak plasten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastfolie eller andre plastbaserte materialer brukt mot vegger under terreng kan skape en tett konstruksjon som hindrer naturlig uttørking dersom fukt trenger inn i vegg. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader. Løsningen avviker fra preaksepterte byggedetaljer for konstruksjoner under terreng og kan redusere både funksjonalitet og levetid. Ved fuktinntrengning kan vann bli stående i vegg over tid. Dokumentasjon bør innhentes dersom mulig. Det anbefales at organiske materialer og utforede yttervegger i underetasjen som hindrer visuell kontroll av fuktsikringen demonteres. Korrekt utført utvendig drenering/isolering og riktig innvendig utforing er viktig for å unngå fuktproblemer og følgeskader. Det anbefales å innhente og følge preaksepterte løsninger, eksempelvis fra SINTEF. Utbedring kan ikke utelukkes. Det anbefales at det etableres en større åpning for å gi bedre innsyn og tilgang til konstruksjonen, da hulltaking (73 mm) har begrensninger. Videre anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser, eventuelt en kontroll som innebærer større inngrep i konstruksjonen, for å avdekke mulige skjulte forhold.

Vurderingen av dette punktet må ses i sammenheng med forhold knyttet til 'Fuktsikring og drenering', 'Nedløp og beslag', 'Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter' og 'Terrasser og andre utvendige forhold'.

Tilstandsrapport



Hull ble plombert med plastlokk.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom boligens etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte/glatte innvendige dører.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

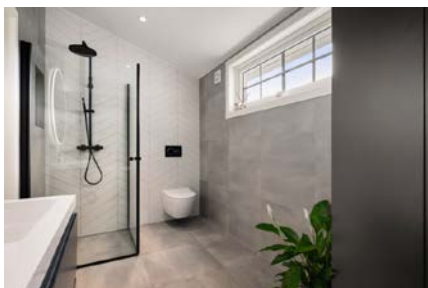
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, dobbel servant med skuffer og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv og vegger med smøremembran. Diverse dokumentasjon er fremvist.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

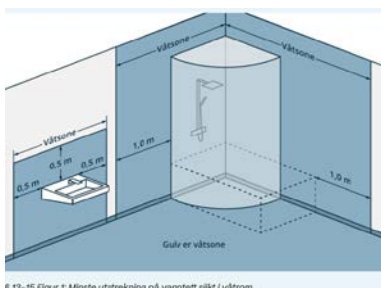
- Det er avvik:

Baderomsdøren og stikkontakt er lokalisert i våtsonen, men disse påvirkes ikke av direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk. Det anbefales at baderomsdøren og vinduet i baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vannrett sjikt / våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Badekar: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dusj: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderomsgulv med svak fall mot slukene ved baderommets midtparti. Men lokal fall i dusjsone og under badekar er tilfredsstillende

Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at utbedring baderomsgulv som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv og vegger med smøremembran.

Tilstandsrapport



Kontroll av slukrenne

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, dobbel servant med skuffer og speil med belysning.
Merknad: Blandebatterier med avflassing.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold. Veggene er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og lukt etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Badekar: Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Dusj: Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad hoveddel: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Gulv og vegger med smøremembran. Diverse dokumentasjon er fremvist.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

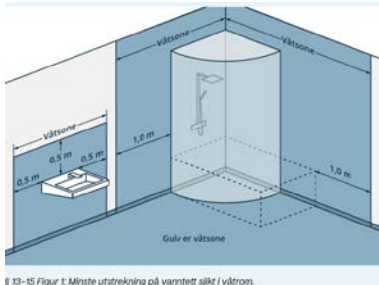
Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til venstre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.



Byggteknisk forskrift (TEK17).

KJELLER > BAD

📌 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekke dannelse og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

KJELLER > BAD

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Gulv og vegger med smøremembran.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning.
Merknad: Blandebatteri med avflassing.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.
Merknad: Det er registrert en mindre spalte under døren. Det anbefales at spalten utvides for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og ivareta rommets ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da tilstøtende vegger består av betongkonstruksjoner.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJELLER > BAD - HYBEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malt strie. Dusjkabinett, klosett, servant med skuffer, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Eldre bad med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Baderomsgulvet har motfall mot sluk og bom (hulrom) på enkelte gulvfliser. Silikonfugene har svertesopp. Speilet har rustdannelser. Klosettet har kondens. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD - HYBEL

📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Baderomsgulv: Det var utslag ved bruk på gulvflatene på gulvflatene i området ved dusjkabinett og klosett. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i gulv. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett. Bare en kontroll med inngrep i gulvkonstruksjonen kan bekrefte dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering er påregnelig.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Innredning med matte fronter, benkeplate i laminat, rustfri oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv og vegger med smøremembran. Diverse dokumentasjon er fremvist.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en stikkontakt som er plassert inne i benkeskap under oppvaskkum, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på gulv er kontrollert med krysslaser.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv og vegger med smøremembran.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med matte fronter, benkeplate i laminat, rustfri oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.
Merknad: Det ble registrert manglende silikonefuger mellom benkeplate og vegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.
Merknad: Det er registrert en mindre spalte under døren. Det anbefales at spalten utvides for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og ivareta rommets ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da tilstøtende vegger består av betongkonstruksjoner.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning type Epoq med matte fronter, benkeplater i kompositt/stein, sort underlimt oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskinen ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under enheten. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonstopp med integrert ventilator med avkast mot det fri.

KJELLER > KJELLERSTUE MED KJØKKEN OG VINDFANG

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med gråe profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med bruksslitasje. Belysning under overskapene i fungerer ikke. Videre ble det registrert en automatisk lekkasjestopper i benkeskapet ved varmtvannsberederen, men denne er ikke tilkoblet da det mangler strømtilførsel eller stikkontakt. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjeldende forskrifter stiller krav om at lekkasjer skal kunne oppdages enkelt og ikke medføre skade på installasjoner eller bygningsdeler.



KJELLER > KJELLERSTUE MED KJØKKEN OG VINDFANG

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast mot det fri.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eldre ventilator med mer støy enn normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting eller utbedring av ventilatoren kan ikke utelukkes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast og kobber. Hovedinntaket til vannet i boligen er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber i hybelen. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Vanntilførsel for hoveddelen er ført til vannfordelerskap avsatt i vaskerom. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til baderommene, vaskerom og kjøkken i hoveddelen er ført som rør i rør anlegg.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i hybelen er oppbrukt. Forventet levetid på soilrør er 30-60 år. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventiler på ytterveggene.

Merknad: Kjellerstuen mangler friskluftstilførsel og har kun vinduer som ventilasjonsmulighet, men det er plassert en ventil på yttervegg i vindfanget som er tilknyttet kjellerstuen.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 294 l fra 2015 som er plassert på vaskerommet. Varmtvannsbereder på 110 l fra 2020 som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet i hybelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hybel: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hybel: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i vindfang i hybel. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang i hoveddelen.

1. etasje: Varmepumpe i det største soverommet. Gulvvarme i hall med gang, bad og stue/kjøkken. Innfelte lys i himling i hall med gang, bad, stue/kjøkken og i det største soverommet.

Kjeller: Innfelte lys og gulvvarme i alle rom i hoveddelen. Gulvvarme i bad, soverom og stue/kjøkken i hybel.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hybelen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Varmekablene under den utvendige trappen ned til hybelleiligheten fungerer ikke. En stikkontakt på soverommet i hybelen er også uten funksjon. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Hybel: Automatsikringer i sikringsskap plassert i vindfang.



Hoveddel: Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble registrert synlig plast på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Fuftsikring med synlige rifter og med utette kantlister. Taknedløp med korte som fører til fuktbelastning mot grunnmuren. Det ble registrert noe motfall på terreng inntil grunnmur. Drenering og fuftsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuftsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Rifter i fuftsikring og manglende kantlist kan redusere beskyttelsen mot fuktinntrengning særlig ved nedbør og slagregn. Og dermed øke risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Fuftskader av denne typen kan være skjulte og utvikle seg gradvis før de blir synlige. Noe som understreker behovet for tidlig utbedring. Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Montering av manglende kantlist/toppliste på fuftsikringen må påregnes. Nedløpsrørene anbefales ledes vekk fra grunnmuren for å unngå skader på grunnmuren. Terrenget rundt bygningen bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert to kumer på eiendommen, men deres funksjon er ukjent og bør avklares. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Separat enhet i kjelleretasjen og hoveddel er ikke brannsikret i forhold til dagens forskrifter. Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Dagslysflate: Soverom i hoveddelen av kjelleren og med ett vindusfelt, samt kjellerstue. Har dagslysflater som utgjør mindre enn 10 % av det enkelte roms bruksareal.

Krav til rømning: Rømningsvinduer bør ha en høyde fra gulv til underkant av vindusåpning som ikke overstiger 1,0 m. I kjellerstue og soverom med to vindusfelt i hoveddelen av kjelleren er vinduene montert høyere enn 1,0 m. Det bør derfor etableres en stige eller møblering som muliggjør sikker rømning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

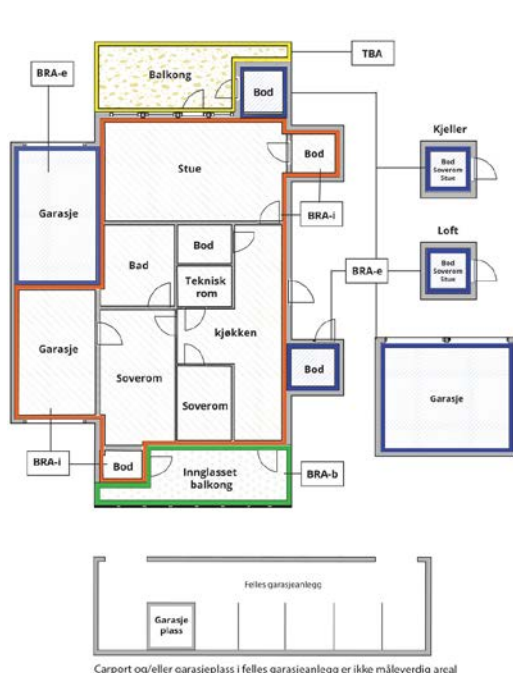
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	112			112	61
Kjeller	104			104	
SUM	216				61
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall med gang, bad, stue/kjøkken med trapp, soverom, soverom 2		
Kjeller	Entré/gang med trapp, bad, bad - hybel, vaskerom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, kjellerstue med kjøkken og vindfang		

Kommentar

Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 2,17 - 3,2 m. Takhøyden i kjelleretasjen varierer fra ca. 2,2 - 2,3 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Usikkerhet knyttet til tykkelsen på veggene som skiller hoveddelen og hybelen gjør det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet må derfor anses som omtrentlig, og det anbefales at interessenter innhenter en nøyaktig oppmåling, for eksempel ved bruk av 3D-skanning. Arealet er målt innvendig med laser og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Det er en egen separat leilighet i kjelleretasjen bestående av vindfang, kjøkken, bad, kjellerstue og ett soverom, på ca. 47 kvm, uten intern forbindelse til hoveddelen. Opprinnelig åpning er blendet igjen. Store deler av planløsningene i hele boligen er endret i forhold til tegningene i kommunen. Det er etablert et vindu på kjøkkenet, og tidligere var det to mindre vinduer på badet i 1. etasje. Disse er fjernet og erstattet med et større vindu. Endingene på eiendommen er gjort uten søknad. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Simen Magnus Sloreby	Kunde
17.4.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Simen Magnus Sloreby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	363		0	798 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Rolvstrudveien 19

Hjemmelshaver

Sloreby Henriette Holmen, Sloreby Simen Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Rasta i Lørenskog kommune, i et veletablert boligområde. Det er kort avstand til skoler, barnehager, nærbutikk, Triaden Lørenskog Storsenter og Metro kjøpesenter. Østmarka ligger i nærheten og tilbyr gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med turveier, lysløyper samt bade- og fiskevann.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Tomten er på 798 kvm. Eiendommen har både skrånende og flatt terreng rundt bygningsmassen. Utvendige arealer er opparbeidet med asfalterte flater, singel- og grusbelagte partier, gressplen, beplantning, trær og områder med fjell i dagen.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong/lett betong, utvendig pusset og malt. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater eller trepanel, og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon med korrugerte plater i metall. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1994

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Beskrivelse

Garasjen er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS3600, og beskrivelsen baserer seg derfor på visuell observasjon.

Dobbel garasje på ca. 35 kvm. Støpt betongdekke. Ringmur i lettbetong. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Saltak i trekonstruksjon teknet med korrugerte plater i metall. Vinduer med isolerglass. Sidedør i tre. Det er montert to leddporter, begge med automatiske portåpnere.

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Dekke med malingsavflassing og overflateskader. Ringmur med misfarging og avflassing. Undertak med svertesopp. Taknedløp med korte utkast. Det ble registrert oppsprukne og vridde kledningsbord.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.04.2026	Signert 23.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ulike tegninger tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

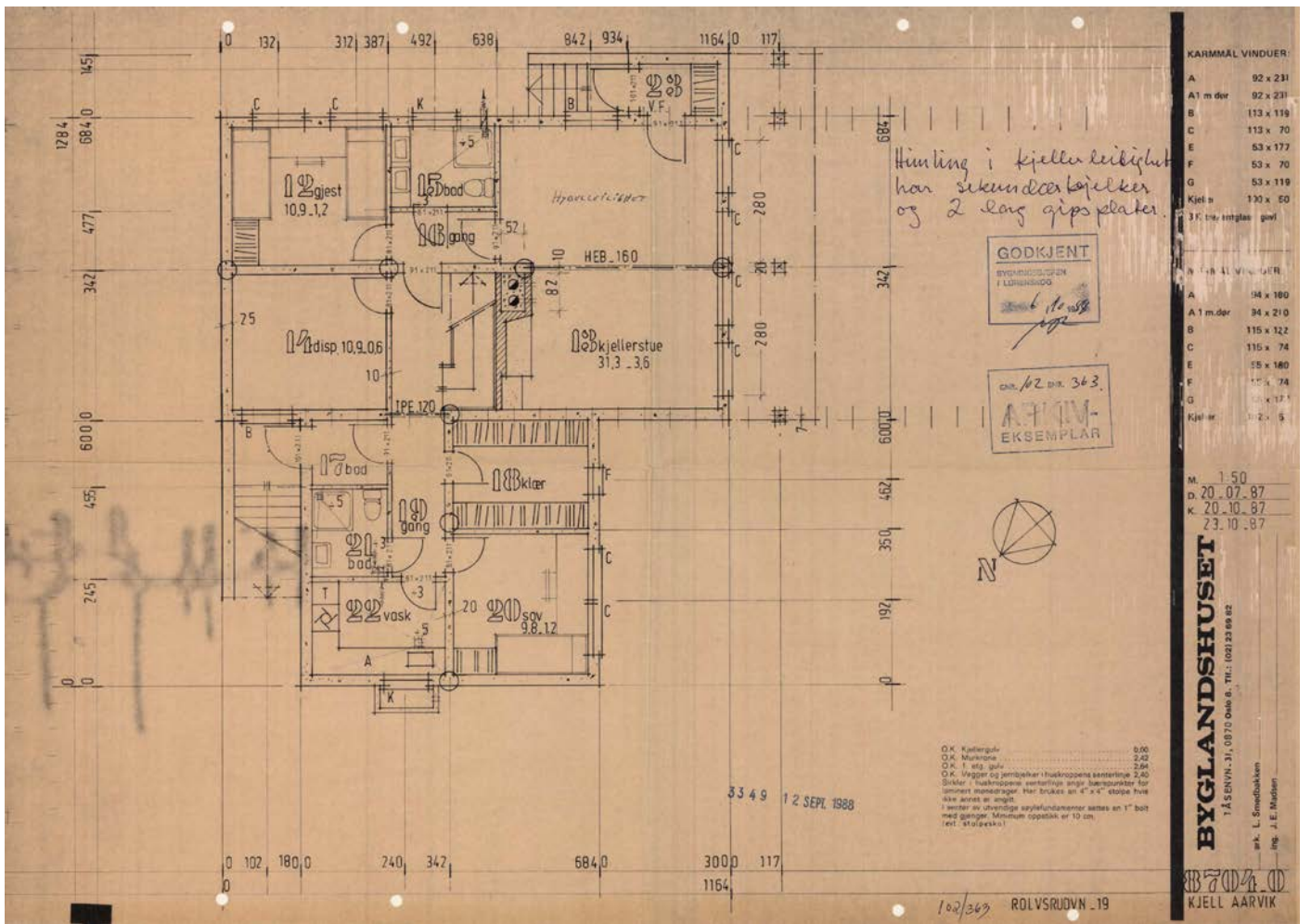
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

Personvern

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



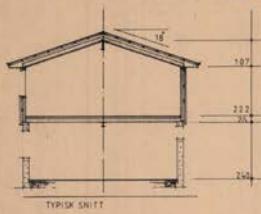
KARMMÅL VINDUER:

A	92 x 231
A1 m dør	92 x 231
B	113 x 119
C	113 x 70
E	53 x 177
F	53 x 70
G	53 x 119
Kjell m	130 x 60
3 F. tre, innlegg gulf	

A	14 x 180
A1 m dør	94 x 210
B	115 x 122
C	115 x 74
E	53 x 180
F	53 x 74
G	53 x 177
Kjell m	130 x 60

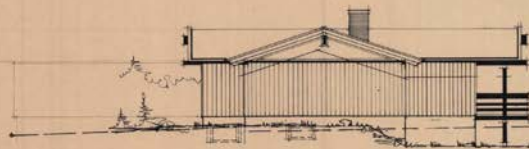
M	1.50
D	20.07.87
K	20.10.87
	23.10.87

- O.K. Kaffergulv 0,00
- O.K. Marmor 2,42
- O.K. I. stg. gulv 2,84
- O.K. Vægger og pensler i huskroppens senterting 2,40
- Sikler i huskroppens senterting ang. belysningspunkter for innsett monntørger. Her brukes en 4" x 4" stappe hvis ikke annet er angitt.
- I senter av utvendige søylerfundamenter settes en 1" bolt med guller. Minimum oppbrett er 10 cm. (se skisse)



CA COTE .194,7

TYPISK SNITT

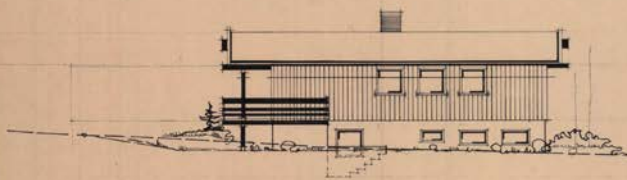


Nord _ Vest

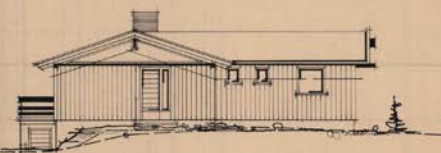


Syd _ Vest

196
195
194
193
192



Syd _ Öst



Nord _ Öst

196
195
194
193
192

3164 31 JULI 1987

GODKJENT
BYGNINGSSETEM
I LØRENSBØ
29. 8. 1987
E. Larsen

PLANL. TERR.
EK. SIST. TERR.

Byggherre:
KJELL AARVIK
G no 102 B no
Adr:
ROLVSRUVDN_19

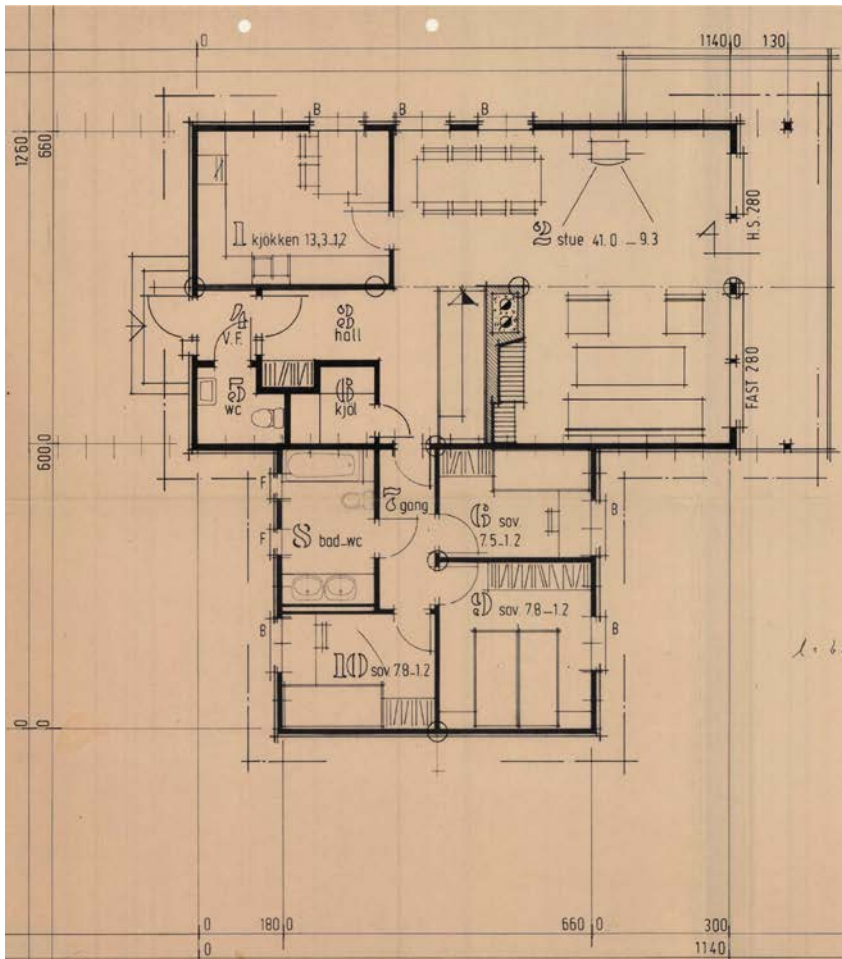
M. 1:100
D. 20. 07. 87
K.

BYGLANDSHUSET

TÅSENVN. 31, 0870 Oslo S. Tlf.: 0021216182

ark. L. Smørbakkem
ing. J.E. Madsen

7 8 9 50



KARMAL VINDUER:

A	92 x 231
A1 m.dør	92 x 231
B	113 x 118
C	113 x 70
E	53 x 177
F	53 x 70
G	53 x 119
Kjeller	100 x 50

3K trekantglass gavl

MURMAL VINDUER:

A	94 x 180
A1 m.dør	94 x 210
B	115 x 122
C	115 x 74
E	55 x 180
F	55 x 74
G	55 x 122
Kjeller	102 x 53

M. 1:50
D. 20-07-87
K.

BYGLANDSHUSET
TÅSERVN, 31, 0870 Olesø, TR., (02) 23 09 82

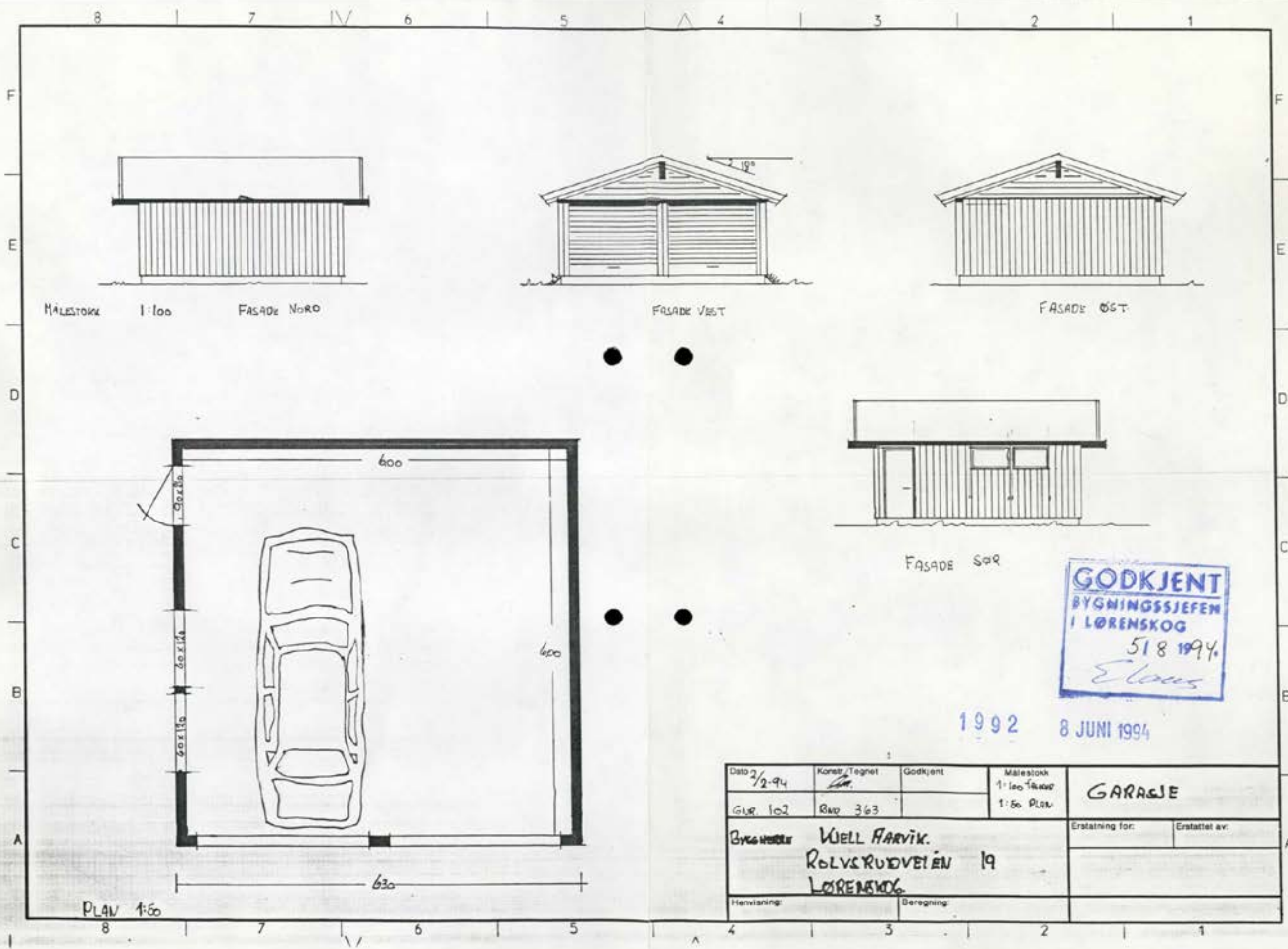
ark. L. Smedbakken
ing. J. E. Halseth

GODKJENT
BYGNINGSJEFFEN
I LØRENSKOG
d. 19. 1987
S. Lørdal

3164 31 JULI 1987



ROLVSRUDDN 19



GODKJENT
 BYGNINGSJEFEN
 I LØRENSKOG
 518 1994
E. Lous

1992 8 JUNI 1994

Dato 2/2-94	Konstr. Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	GARASJE	
Gl. 102	Rsp. 363		1:50 PLAN	Erstattet for:	Erstattet av:
Byggherren WILL HAVIK					
Rolvgruveveien 19					
LØRENSKOG					
Henvisning		Beregning			



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Simen Magnus Sloreby

Henriette Holmen Sloreby

Boligen

Rolvstrudveien 19

1461 Lørenskog

3222-102/363/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Tvester Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av begge badene, vaskerom og nye rør i huset bortsett ifra i sokkelleiligheten. I sokkelleiligheten er det montert ny varmtvannstank, ny vask og toalett på badet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmtvannsbereder på vaskerommet på ca. 300 liter av tidligere eier.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Tvester Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt toalett ble montert i hybelleilighet i 2024.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny smøremembran og nye sluk når begge bad og vaskerom ble renoverert i huset.

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Liten lekkasje i taket ved pipa.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: HB Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye lekter, sløyfer og decra tak på huset og garasjen, samt nye pipebeslag, takrenner.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bygg Renovering Daniel Mazur

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer i hele huset inkludert hybelleilighet ble byttet ut. Alle innvendige og utvendige dører ble byttet ut. Hele huset (bortsett i fra hybelleilighet) ble etterisolert med 5 cm innvendig.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bygg Renovering Daniel Mazur

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet og bygget ny terrasse utenfor stue og soverom med trapp ned til hage. Bygget ny trapp utenfor hovedinngang og nytt gelender.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Krafer Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert to nye elektriske garasjeporter med fjernkontroll

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Tvester Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle innvendige rør ble byttet ut i forbindelse med renoveringen av huset. Ikke i hybelleiligheten.

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Eno Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpen ble flyttet fra stuen til soverommet

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Nordpeis

Beskrivelse av arbeidet: Monterte ny peis og nytt stålrør i pipa



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I hybelleiligheten så er det en stikkontakt på soverommet som ikke fungerer.
Lys under overskapene i hybelleiligheten fungerer ikke.
Varmekablene i trappa utendørs til hybelleiligheten fungerer ikke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Memo Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut alt det elektriske i huset bortsett ifra sikringsskapet som ble byttet av forrige eier i 2014. Lagt varmemefolie under laminaten i store deler av 1. etasje og varmekabler under flisene på våtrom og gang. Satt opp ny utebelysning rundt huset og foran garasjen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Leite & Christiansen AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap i følge forrige eier

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: OneCo

Beskrivelse av arbeidet: Inninstallert elbil lader i garasjen

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi laget et lite kryploft i soveromsgangen da vi renoverte huset i 2020.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Eiendommen har en hybelleilighet på ca. 47 m² med et soverom, bad, kjøkken og stue.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Boligen er registrert som en enebolig med hybelleilighet.
Hybelleiligheten i huset er utleid pr dd.

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

♦ **Ja**

I følge forrige eier ble det målt i 2012 og verdien var mindre enn 60.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ Ja

Slitt gulv

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: ØSTLANDSKE UTEMILJØ & KONSULT AS

Beskrivelse av arbeidet: Asfaltert gårdplass

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bygg Renovering Daniel Mazur

Beskrivelse av arbeidet: Alle vegger og tak ble gipset og malt. Lagt laminat i hele huset samt i hybelleigheten. Alle vegger og tak ble malt i hybelleigheten.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Montera

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt Epoq kjøkken med kjølehjørne

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Kjells markiser

Beskrivelse av arbeidet: Ny duk på markise på terrassen. Montert duette plissegardiner på nesten alle vinduer i huset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

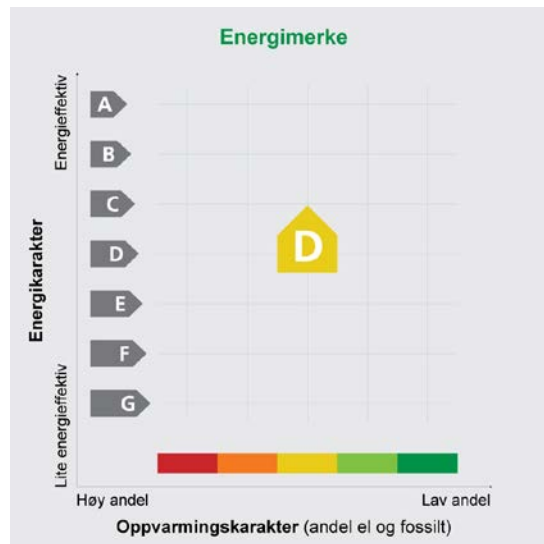
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Adresse	Rolvslrudveien 19
Postnr	1461
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	102
Bnr.	363
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6858988
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1074155
Dato	14.11.2019



Innmeldt av	kjell aarvik
-------------	--------------

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Rolvstrudveien 19 - Nabolaget Rolvstrud Skog - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rasta senter Linje 110, 110E, 115E, 315	5 min 0.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	18 min 1.6 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	17 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

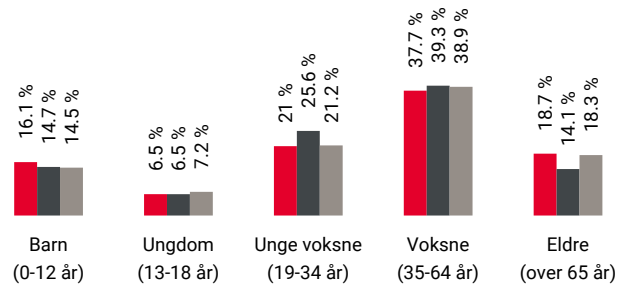
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvstrud Skog	2 176	920
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	5 min 0.5 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km
Rolvstrud barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Rasta PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Skårer	11 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. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



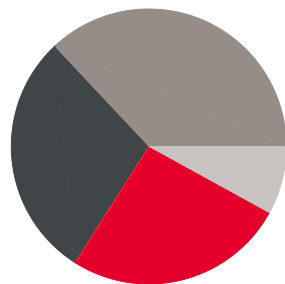
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	7 min	0.6 km
	Rasta skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.7 km
	Mudo Lørenskog	14 min	
	Fresh Fitness Skårer	14 min	

Boligmasse

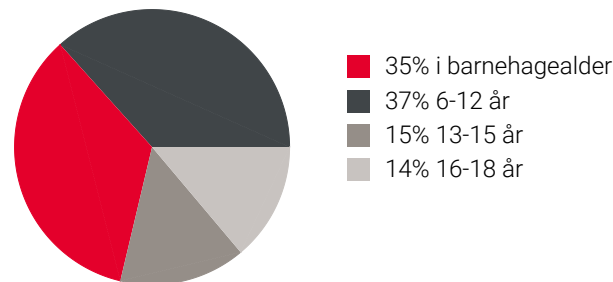


- 26% enebolig
- 29% rekkehus
- 37% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester

	Metro Senter	14 min
	Vitusapotek Rasta	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

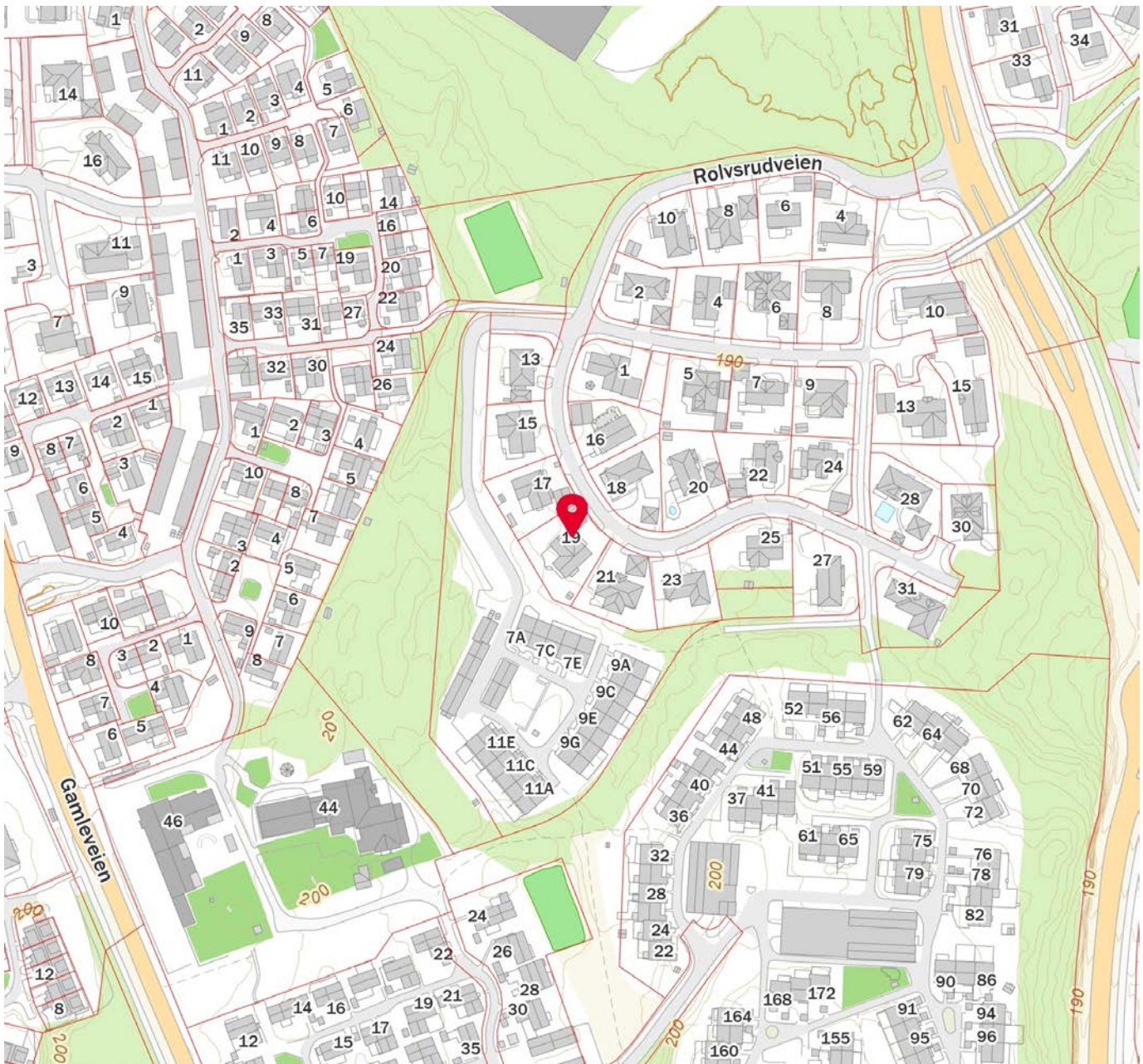


0% 47%

- Rolvsrud Skog
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



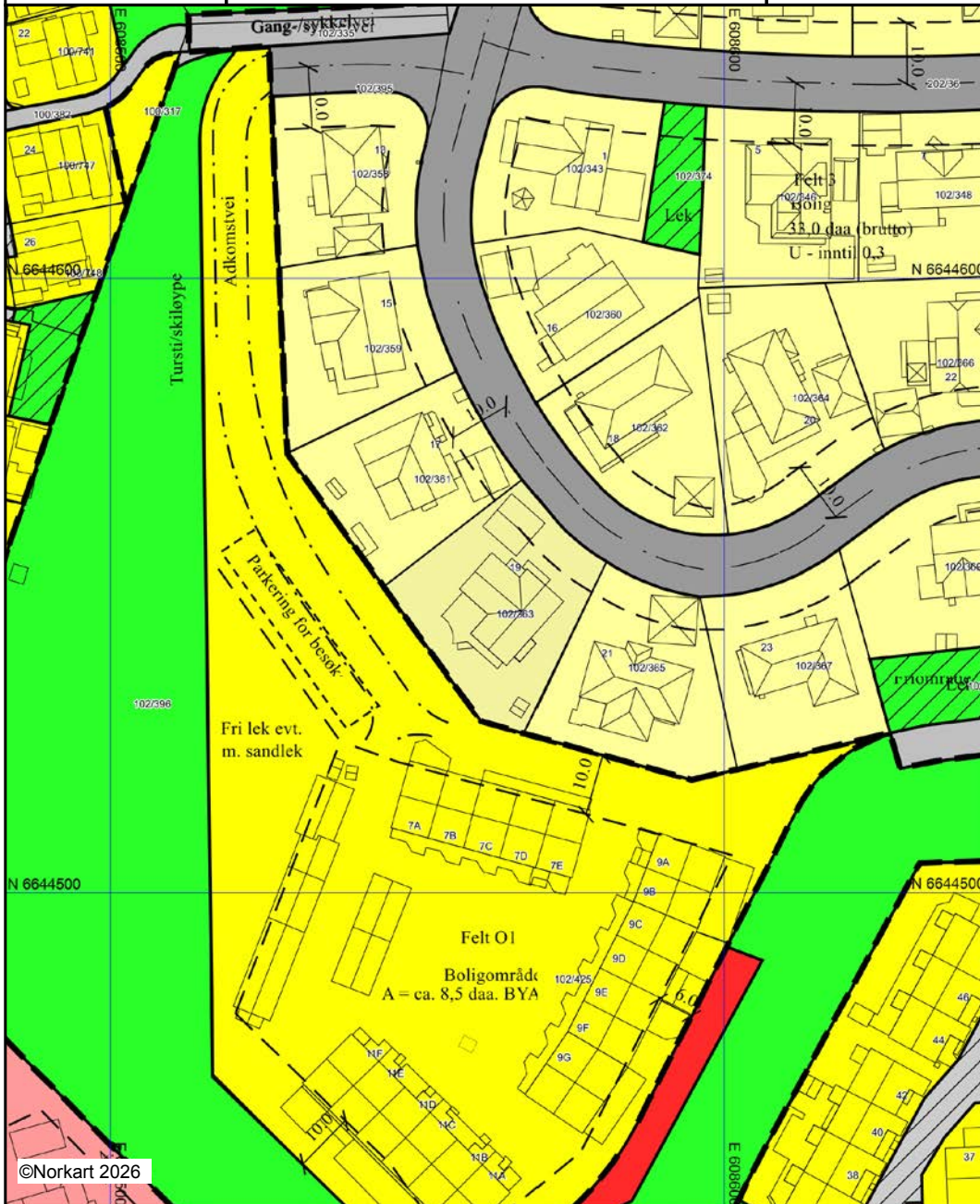
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/363
Adresse: Rolvsrudveien 19
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring




















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Friområder
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

-  Barnehage

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift bredde



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rolvsrudveien 19
1461 LØRENSKOG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie**Telefon:** 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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 viderefordlet 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre