



aktiv.

Viggo Hansteens vei 31, 1472 FJELLHAMAR

**Familievennlig enderekkehus -  
Separat utleiedel - Fantastiske  
uteplasser og 3 garasjeplasser**



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

## Oda Øvergård Buvik

**Mobil** 400 18 851  
**E-post** oda.buvik@aktiv.no

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 220 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 970 100,-  
**Selger:** Åsmund Offernes  
Marianne Offernes

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 231/327 kvm  
**Tomtstr.:** 672.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 113, bnr. 200  
**Oppdragsnr.:** 1104250087

# Familievennlig enderekkehus - Separat utleiedel

Velkommen til Viggo Hansteens vei 31! Et flott enderekkehus i et rolig og barnevennlig nabolag. Planløsningen er svært god med integrert garasje, entré, bad og vaskerom i underetasjen. Hovedetasjen blir boligens naturlige samlingspunkt med kjøkken, spisestue og romslig stue som har adkomst til en unik, vestvendt uteplass og hage. Boligen har fire soverom, oppgradert bad og egen utleiedel, i tillegg til gode oppbevaringsløsninger.

- Enderekkehus i rolig blindvei
- 4 soverom i hoveddel
- Utleiedel
- Innbydende stue med flere soner
- Unik, vestvendt uteplass og vinterhage
- 3 garasjeplasser
- Vaskerom i underetasjen
- Moderne kjøkken
- To flislagte bad i hoveddel
- Godt med lagringsplass
- Familievennlig og attraktiv beliggenhet
- Gangavstand til Ahus

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 53  |
| Egenerklæring .....     | 87  |
| Nabolagsprofil .....    | 94  |
| Andre vedlegg .....     | 97  |
| Budskjema .....         | 123 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 231 m<sup>2</sup>

BRA - e: 60 m<sup>2</sup>

BRA - b: 36 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 327 m<sup>2</sup>

TBA: 36 m<sup>2</sup>

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 36 m<sup>2</sup> Utleiedel: Entre, stue/kjøkken, bad, soverom

BRA-i: 23 m<sup>2</sup> Bad/vaskerom, entre

BRA-e: 54 m<sup>2</sup> Garasje, garasje 2

2. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Kjøkken, spisestue, stue, stue 2

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod

BRA-b: 36 m<sup>2</sup>

3. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, omkleddningsrom, bod, bad

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

5 m<sup>2</sup>

2. etasje

25 m<sup>2</sup>

3. etasje

6 m<sup>2</sup>

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

672.9 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har felles adkomst via grusvei frem til en dobbelgarasje og integrert garasje. Øvrig parkering på gårdsplass.

Fra stuen i andre etasje er det utgang til en fantastisk vinterhage på 36 kvm, perfekt for sosiale sammenkomster. Vinterhagen har god plass til flere sittegrupper og spisebord. Utenfor vinterhagen er det en terrasseplattning og en stor, solrik hage skjermet med hekk.

I andre etasje er det balkong på 6 kvm med utgang fra hovedsoverrommet hvor morgenkaffen kan nytes.

### **Beliggenhet**

Enderекkehus i Viggo Hansteens vei 31 ligger i familievennlige og trygge omgivelser på Vittenberg, med kort vei til Strømmen Stadion og Ahus. Området byr på flotte naturopplevelser langs Fjellhamardammen og i marka, samtidig som du har enkel tilgang til butikker, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Den rolige beliggenheten i blindvei gjør dette til et attraktivt sted for barnefamilier.

Dagligvarer og tjenester er enkelt tilgjengelig med Kiwi Fjellhamar, Coop Fjellhamar Torg og Rema 1000 i nærheten. For et bredere utvalg kan du besøke Strømmen Storsenter med over 200 butikker, Metro Senter eller det nyoppussede Triaden kjøpesenter.

Triaden har blitt et moderne og levende senter med 40 nye butikker, 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer, trampoline- og aktivitetssenter, samt en stor park og flerbrukshall. Her får du alt du trenger – rett utenfor døren.

Innen kort gangavstand fra boligen finner du flotte turopplevelser for hele familien, både sommer og vinter. Langs Fjellhamarelva går en opparbeidet tursti, og rundt Langvannet er det nylig etablert en tursti med badeplasser ved Langgrunna og Vangen. Fra Grønlia, øverst på Fjellhamar, har du tilgang til Skjettenåsen, Osloutsikten og Bråteåsen med Sankthansfjellet. Lørenskog byr også på mange muligheter i Østmarka, med utfartssteder fra blant annet Sørlihavna, Ekerud og Losby Gods. På Losby finner du både et av Norges flotteste golfanlegg og en besøksgård som er perfekt for de minste.

Kommunen har et bredt idrettstilbud som passer for alle. Her finnes flere ballplasser, ishall, padelbaner, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane.

For ski-entusiaster er SNØ en unik arena. Verdens største innendørs skianlegg ligger ved Lørenskog stasjonsby, og her kan du stå på ski året rundt. Anlegget har både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. Her finner du to kilometer langrensløyper fordelt på tre nivåer – både i taket og under bakken. Alpinbakkene passer for store og små, og du kan til og med ta stolheis innendørs! Terrengparken tilbyr ulike rails, blåparkhopp og en stor «bigjump», som kan sammenlignes med det du finner i Tryvannsparken i Oslo.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Familievennlig beliggenhet med kort vei til skoler på alle nivåer og flere barnehager, både kommunale og private. I 2023 åpnet nye Fjellhamar barneskole, med en stor skolegård på ca. 23.000 kvm som blant annet har ballspillområder, klatrestativer, hinderløype og akebakke. Tilknyttet skolen finnes et moderne idrettsbygg med dobbel flerbrukshall og svømmehall, og mellom skole og idrettsbygg er det etablert et hyggelig torg som fungerer som en naturlig møteplass for både elever og foresatte. Fjellsrud skole ligger like i nærheten, og videregående opplæring tilbys ved Lørenskog vgs, Mailand og Strømmen, med et bredt utvalg av studieretninger. Nærmeste barnehager er Breidablikk, Fjellhamar Gård og Fjellhamarveien barnehage.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har godt utbygget kollektivtilbud med både buss og tog. Strømmen og Fjellhamar togstasjon ligger i nærheten, med avganger til Oslo hvert 15. minutt (ca. 22 minutter til Oslo S). Bussholdeplass ligger åtte minutters gange fra boligen, med avganger mot Oslo hvert 10. minutt (ca. 23 minutters reisetid). Alternativt kan man ta buss til Lillestrøm og videre med direktetog til Oslo sentrum.

## Bygningssakkyndig

Cristopher Hummervoll

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Bortledning av vann: Nedløp har utkast på tomten.

Det er registrert enkelte nedløp ført ned i drenerør. Snøfanger er montert på taket. Det

er montert stigetrinn mot pipe. Bindingsverk i trekonstruksjon. Yttervegger er kledd

utvendig med malt trepanel og pusset mur. Deler av veggkonstruksjonen er fra 2004

resten er fra byggeår. Saltak, i trekonstruksjon. Kaldtloft med adkomst via loftsluke.

Gangbart gulv på loftet. Deler av loftet er innredet og har adkomst via trapp.

Luftespalter i gesimser. Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer ble byttet i 2012 i

følge eier, enkelte vinduer er fra 2004 i forbindelse med utbygging. Malt balkongdører i

tre med 2-lags isolerglass, 1 dør er med 3-lags

isolerglass. Alder er i følge eier fra 2012, og 2004 i forbindelse med utbyggingen.

Enkelte dører er fra byggeår. Adkomst til balkong fra soverom i 3.etg på ca 6 m<sup>2</sup>.

Bjelkelag i tre belagt med terrasseheller. Rakkverk i trekonstruksjoner. Adkomst fra

stue til innglasset balkong på ca 36 m<sup>2</sup>. Bjelkelag i tre belagt med terrassebord. Deler

er støpt betong belagt med flis. Platting/terrasse med adkomst fra innglasset balkong

i trekonstruksjoner på ca 21 m<sup>2</sup>.

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

plater. Innvendige tak har malte plater,

trepanel og himlingsplater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,38 meter, målt i stue i 1.etg.

Himlingshøyde:

Ca. 2,43 meter, målt i stue i 2.etg.

Himlingshøyde:

Ca. 2,34 meter, målt i soverom i 3.etg.

Etasjeskiller er av Betong, og trebjelkelag. Det er flislagt gulv, vegger har panel og fliser.

Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad TG3; store eller alvorlige avvik:

Elektrisk anlegg: Det er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en

utvidet el-kontroll, slik at eventuelle tiltak kan kartlegges, for eksempel på grunn av:

Egeninnsats/dugnad. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-

takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at

eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Følgende bygningsdeler har fått tiltstandsgrad TG2, avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. Etasje hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 25

Antall måneder 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Rørpropplegg til badekar har hatt lekkasje to ganger. Dette er nå fullstendig utbedret, og det ligger en fuktighetssensor under badekaret. Sensoren er knyttet til husets alarmsystem og tilhørende app.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bad i 2. etg. fra ca. 1987 er bygget før vår eierperiode, men det ble oppgitt at arbeidet var ved Strømmen keramiske. Bad i underetasjen er bygget i 2009 av Tomasz Pawel Grochal, selvstendig næringsdrivende murer og flislegger. Montering av baderomsmøbel utført av huseier.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Fullstendig tolags smøremembran lagt i kjeller. Bad i 2 etg. laget etter den tidens våtromsnorm.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Den felles avløpsledningen for de tre husene er fra 1960. Den er i dårlig forfatning. De siste fem årene, har det vært nødvendig med spyling ca én gang i året, gjerne om sommeren når det har vært lite aktivitet i husene. Uten tiltak vil situasjonen antakelig forverre seg. Det er gjennomført en grundig videoundersøkelse av avløpet, og anbud for graving og rehabilitering er innhentet. Dette er en kostnad som vil være felles for alle tre enheter. Naboene er informert, og rehabilitering er iverksatt. Laveste punkt i systemet er den godkjente hybelleiligheten i sokkeletasjen. Avløpet derfra går med lite fall under garasjegulvet. Her er det avdekket en vannfylling i røret, men dette har ikke ført til blokkering. Likevel har huseier i samarbeid med leietaker hatt streng praksis med tanke på hva som havner i avløpet. Resirkulert toalettpapir skal ikke benyttes. Det anbefales å spyle røret hver 3. måned med tanke på forebygging av tilbakeslag. Dette er en enkel prosess, og utstyr til dette kan medfølge ved overtakelse av eiendommen.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Spyling og videogjennomgang.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Det var fullstendig kontroll av fyringsanlegget (peisen i stua og pipeløpet) 15.08.2025. Fyringsanlegget ble ikke godkjent. Det samme har skjedd for mange huseiere i området det siste året. Det er uansett slik at huseier har fyrt minimalt i peisen i stua de siste seks årene. Stort sett har det kun vært 2-3 stearinlys som har stått der. Det er derfor minimalt med sot i pipa. Det er varmepumpa og panelovnene som har tatt seg av selve oppvarmingen. Anbud på nødvendige utbedringer blir hentet inn i disse dager.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Stor fornyelse av boligens elektriske system i forbindelse med utbyggingen i 2004. Gjennomgang av det elektriske anlegget i 2016. Huseier har i 2022 lagt opp strøm i ekstern garasje, samt gjort om på utebelysningen.

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

Svar: Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse: Plassert i garasje under huset. Installert av KW elektro i 2018.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Den flislagte garasjen har ikke fall ut mot gårdsplassen. Det betyr at det kan samle seg smeltevann fra bilen inne i garasjen. Vannet er kun et problem ved snøfall og smelting fra parkert bil. Vann fjernes med mopp eller nal.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Alt løpende vedlikehold er utført av huseier.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja. Beskrivelse: Godkjent av Lørenskog kommune. Har eget bolignummer.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja. Beskrivelse: Den doble garasjen har utviklet seg fra et enkelt båtskjul i 2000 til det den er i dag. Fra 2004 har den stått i sin nåværende størrelse. Ingen har klaget eller gjort anskrik, så antakelig blir den stående til huseier ønsker det annerledes.

Søknadsprosess om kommunal godkjenning kan iverksettes, men det kan bli en komplisert affære. Min anbefaling er å se på garasjen som et bonusbygg.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Snøfreseren er felles for alle tre enheter. Den står normalt hos oss fordi vi har mest plass. Den lange tre-delte stigen er også felles. Det er avtale om fri adkomst for de innerste eiendommene. Vedlikehold av gårdsplass er en felles utgift.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt. Pristilbud for rørfornyng ligger vedlagt.

### **Innhold**

Utleiedel: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

1. etasje: Entré, bad og vaskerom.

2. etasje: Kjøkken, spisestue, stue og stue 2.

3. etasje: 4 soverom, omkleddningsrom, bod, bad og gang.

Annet: Integrert garasje og dobbelgarasje.

### **Standard**

#### **Entré**

Romslig inngangsparti med fliser på gulvet og skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Praktisk planløsning med direkte adkomst til både bad og vaskerom.

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet passer ypperlig for den som liker å lage mat i sosiale lag. Her finner du en god planløsning med rikelig skaplass, et kjøkken som virkelig innfrir mange kriterier på enhver ønskeliste. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og innredningen har lyse fronter som gir et lyst og elegant uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, mikro, kjøl/frys og oppvaskmaskin, samt laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og koketopp. Kjøkkenet har god plass til spisebord.

#### **Stue**

To romslige og lysfylte stuer med plass til både avslapning og sosialt samvær. Stuen har både varmepumpe og peis og downlights i himling. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og begge stuer har direkte utgang til en stor terrasse som kan brukes store deler av året. Et perfekt samlingspunkt for venner og familie, ideelt for hyggelige sammenkomster og uforglemmelige stunder.

#### Bad/vaskerom

Badet i første etasje er lyst og moderne, med stilfulle fliser på både gulv og vegger. Innfelte spotlights skaper en god og behagelig belysning. Rommet har dusjhjørne, vegghengt toalett, samt en moderne baderomsinnredning med servant og speil med integrert lys. God oppbevaringsplass og en tidløs, helhetlig stil gjør badet både funksjonelt og innbydende.

Romslig og praktisk vaskerom med plass til både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Innredningen har skap og åpen hylle for enkel og oversiktlig oppbevaring, med direkte adkomst fra badet.

Badet i andre etasje er lyst og flislagt med praktiske løsninger. Rommet er innredet med servant med underskap og speil, toalett samt badekar med dusjløsning.

#### Soverom

Boligen byr på fire romslige soverom. Hovedsoverommet har rikelig med lagringsplass og direkte utgang til egen balkong, mens de tre øvrige soverommene er lyse, romslige og har gode oppbevaringsmuligheter.

#### Bod

Romslig bod med smarte oppbevaringsmuligheter, perfekt for organisert oppbevaring av sesongvarer og annet utstyr.

#### Loft

Hems med hyggelig loftstue og eget, romslig lagringsrom, praktisk og innbydende på samme tid.

#### Uteplass

En av boligens største kvaliteter er den unike uteplassen – overbygget, innglasset og elegant innredet som en naturlig forlengelse av stuen. Her kan du samle venner og familie til større selskaper, nyte grillkvelder eller slappe av foran peisen på rolige kvelder. Uteplassen smelter harmonisk sammen med hagen og skaper et helhetlig, innbydende og eksklusivt uttrykk.

#### Utleie

Praktisk utleiedel på 36 kvm med entré, stue, kjøkken og ett soverom, perfekt for familie, gjester eller som leieinntekt.

#### **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.

**TV/Internett/Bredbånd**

Viken Fiber (Altibox) er leverandør av internett og Tv.

**Parkering**

Parkering i integrert garasje, dobbeltgarasje og på egen gårds plass. Det er installert elbil-lader.

**Forsikringsselskap**

Tryg

**Polisenummer**

6342002

**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)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det er peisovn i stue, det var utført kontroll av fyringsanlegget den 15.08.2025 og det ble ikke godkjent. Selger skal innhente tilbud på utbedring av pipe.

Selger opplyser at den felles avløpsledningen for de tre husene er fra 1960. Den er i dårlig forfatning. De siste fem årene, har det vært nødvendig med spyling ca én gang i året, gjerne om sommeren når det har vært lite aktivitet i husene. Uten tiltak vil situasjonen antakelig forverre seg. Det er gjennomført en grundig videoundersøkelse av avløpet, og anbud for graving og rehabilitering er innhentet.

Dette er en kostnad som vil være felles for alle tre enheter. Naboene er informert, og rehabilitering er iverksatt. Laveste punkt i systemet er den godkjente hybelleiligheten i sokkeletasjen. Avløpet derfra går med lite fall under garasjegulvet. Her er det avdekket en vannfylling i røret, men dette har ikke ført til blokkering. Likevel har huseier i samarbeid med leietaker hatt streng praksis med tanke på hva som havner i avløpet. Resirkulert toalettpapir skal ikke benyttes. Det anbefales å spyle røret hver 3. måned med tanke på forebygging av tilbakeslag. Dette er en enkel prosess, og utstyr til dette kan medfølge ved overtakelse av eiendommen.

## Energi

### Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med varmepumpe (luft til luft) og ellers elektrisitet. Det er peisovn i stue, men det gjøres oppmerksom på at fyringsanlegget ikke er godkjent. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter fra 2009. Det er registrert friskluftsventiler i yttervegg i oppholdsrom. Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom ytterveggen på bad. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilluft via ventil i vinduer.

### Info strømforbruk

Strømforbruk for det siste året: 42 663 kwh, dvs 52 866 kroner. Dette er samlet forbruk både for hovedhus og utleiedel. Det er fornuftig å regne at utleiedelen står for ca 15% av det samlede forbruket.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 750 000

**Kommunale avgifter**

Kr 24 516

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Feie/tilsynsgebyr 553,-

Fastledd renovasjon 3 482,-

240 L Renovasjon 5 054,-

Vanngebyr 7 005,-

Avløpsgebyr 8 421,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Formuesverdi primær**

Kr 2 168 121

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 8 672 485

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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.

Villaforsikring: Tryg, kr. 8 984 pr år, polisenummer: 6342002.

TV/Internett: Altibox (Viken Fiber), kr. 16 068 pr år.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 113, bruksnummer 200 i Lørenskog kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/113/200:

28.04.1961 - Dokumentnr: 1181 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1978 - Dokumentnr: 428 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til areal for vedlikehold

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1958 - Dokumentnr: 5798 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:113 Bnr:3

08.11.1960 - Dokumentnr: 991705 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 113 bnr.199

24.11.1960 - Dokumentnr: 3552 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:113 Bnr:216

24.11.1960 - Dokumentnr: 3553 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:113 Bnr:217

19.01.1996 - Dokumentnr: 804 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 102610 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:113 Bnr:200

01.01.2024 - Dokumentnr: 176394 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:113 Bnr:200

06.03.2020 - Dokumentnr: 2197547 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:113 Bnr:217

06.03.2020 - Dokumentnr: 2197547 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:113 Bnr:216

Grunnbok kan ses hos megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger bevitnelse av nyoppført vertikaldelt tremannsbolig datert 30.10.1961.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for tilbygget oppført i 2004, men er registrert som tatt i bruk hos Lørenskog kommune 01.03.2005. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for dobbelgarasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik: Bad/vaskerom i 1.etg er godkjent som bod og matbod i følge godkjente byggetegninger. I følge godkjente byggetegninger på tilbygg er det gjort fasadeendringer i hybel leilighet. Fasadeendring på vinduer og ytterdører er søknadspliktig, det er ikke undersøkt om dette er utført.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.10.1961.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til boligformål. Da boligen ligger ved en bekk er det regler for vassdrag som gjelder. Dette gir restriksjoner for bebyggelse nærme bekk.

### **Adgang til utleie**

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 750 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

218 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

220 100 (Omkostninger totalt)

231 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

233 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 970 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 981 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 983 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 220 100

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

**Ansvarlig megler**

Oda Øvergård Buvik  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig  
[oda.buvik@aktiv.no](mailto:oda.buvik@aktiv.no)  
Tlf: 400 18 851

**Ansvarlig megler bistås av**

Christine Glasø  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[christine.glaso@aktiv.no](mailto:christine.glaso@aktiv.no)  
Tlf: 911 12 086

**Oppdragstaker**

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

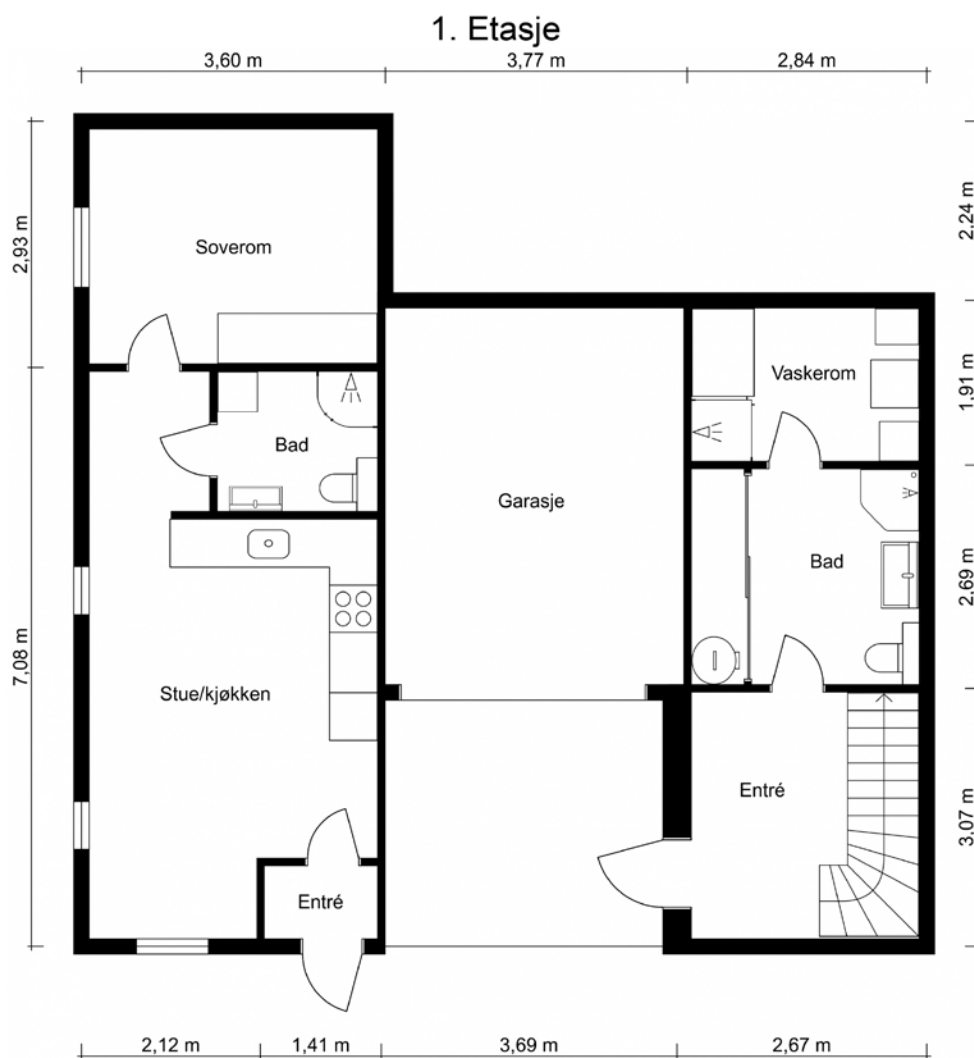
**Salgsoppgavedato**

26.08.2025





## Viggo Hansteens vei 31

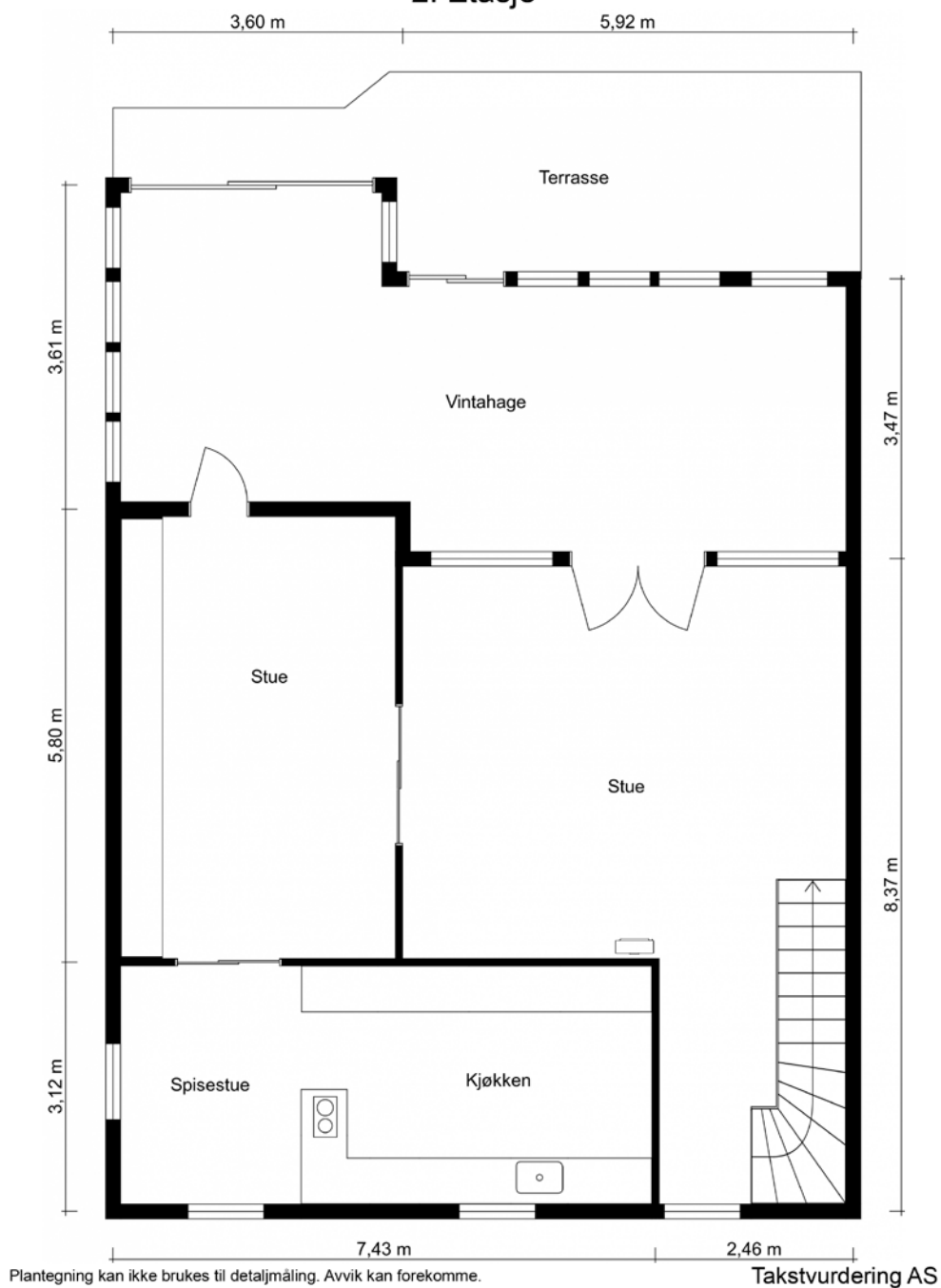


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Takstvurdering AS

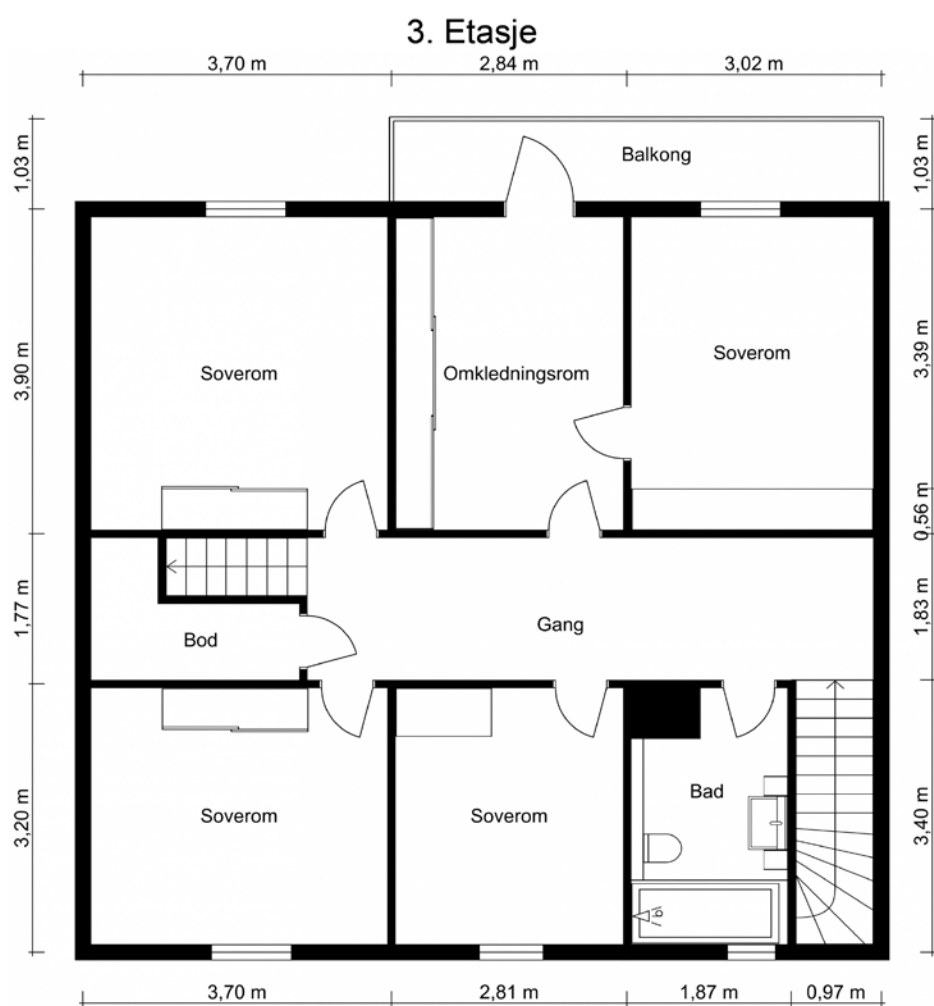
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## Viggo Hansteens vei 31 2. Etasje



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

## Viggo Hansteens vei 31

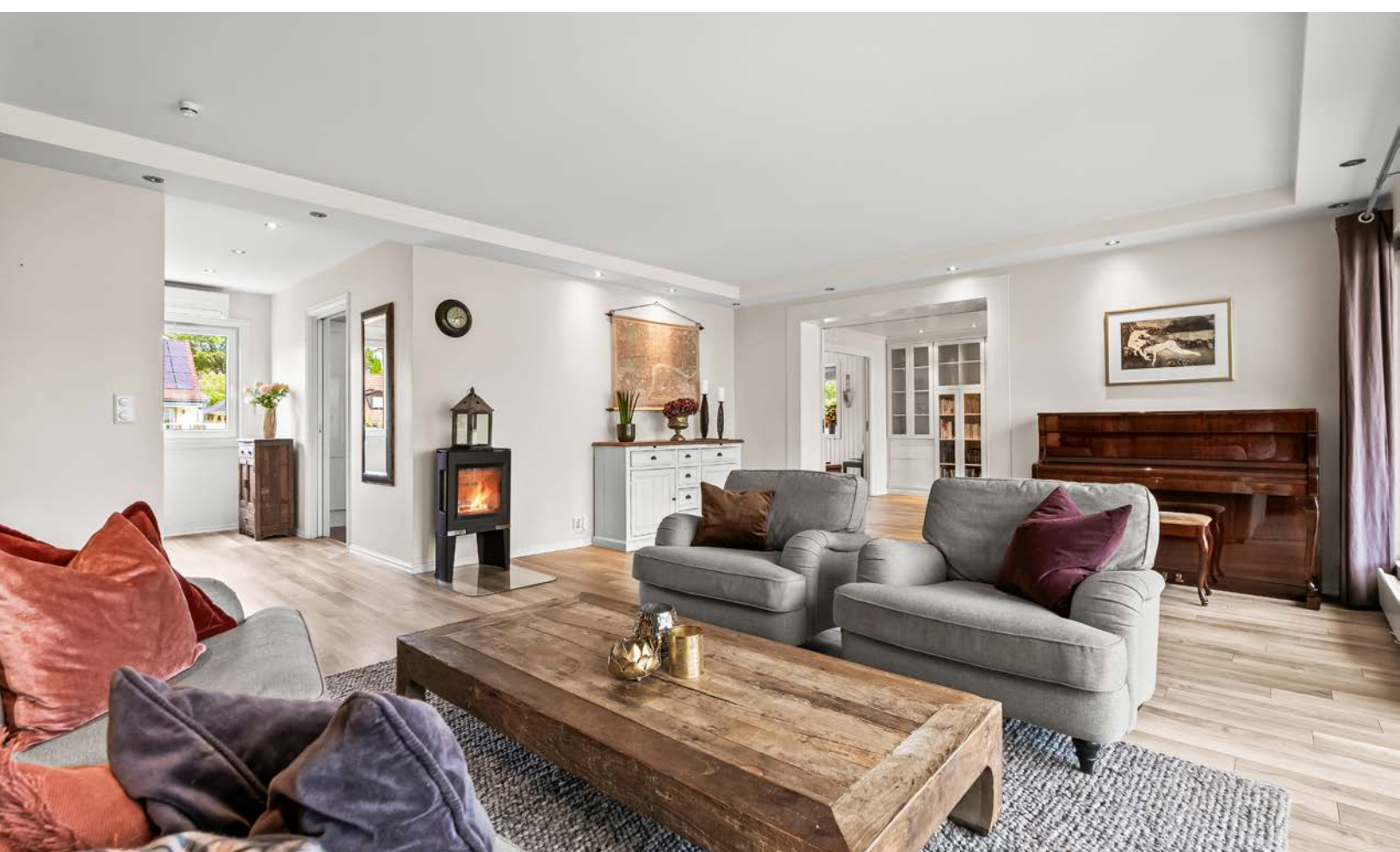


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Takstvurdering AS

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





































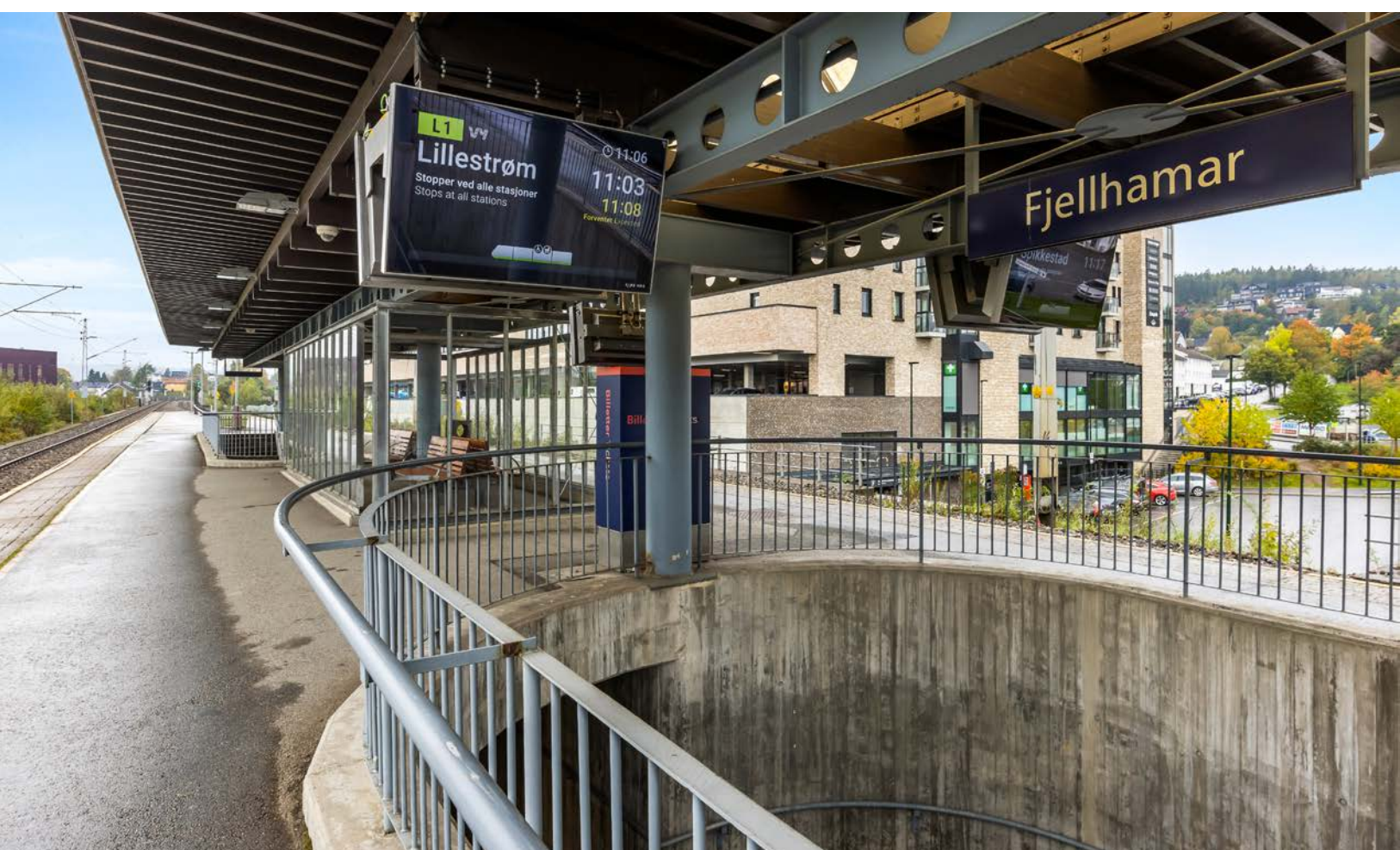














# Vedlegg

# Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Viggo Hansteens vei 31, 1472  
FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

# gnr. 113, bnr. 200

**Sum areal alle bygg: BRA: 327 m<sup>2</sup> BRA-i: 231 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 25.08.2025

Oppdragsnr.: 22399-1033

Referansenummer: KX5860

Foretak: TAKSTVURDERING AS

Vår ref:



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

# Takstvurdering AS

## Rapportansvarlig



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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Merk: Brukte/eldre boliger skiller seg fra nye i byggemetoder og materialer. Tid, bruk og vær forårsaker slitasje – selv etter oppussing. Eldre boliger har høyere risiko for skjulte feil som kan føre til kostnader, og som ikke nødvendigvis oppdages ved dette oppdraget. Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

## Rekkehus - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

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

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomt.

Det er registrert enkelte nedløp ført ned i drenerør.

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

Snøfanger er montert på taket.

Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon fra bakkenivået.

Det er ikke utført funksjonstester (f.eks. vannprøving), og demontering er ikke gjort.

Bindingsverk i trekonstruksjon.

Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel og pusset mur.

Deler av veggkonstruksjonen er fra 2004 resten er fra byggeår.

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

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

undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Saltak, i trekonstruksjon.

Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet. Deler av loftet er innredet og har adkomst via trapp.

Luftespalter i gesimser.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå.

Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

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

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduer ble byttet i 2012 i følge eier, enkelte vinduer er fra 2004 i forbindelse med utbygging.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Bygningen har teak hovedytterdør til hoveddel, malt ytterdør av tre med glassfelt til hybel.

Malt balkongdører i tre med 2-lags isolerglass, 1 dør er med 3-lags isolerglass.

Alder er i følge eier fra 2012, og 2004 i forbindelse med utbyggingen.

Enkelte dører er fra byggeår.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Adkomst til balkong fra soverom i 3.etg på ca 6 m<sup>2</sup>.

Bjelkelag i tre belagt med terrasseheller. Rekkverk i trekonstruksjoner.

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

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,0 meter.

Adkomst fra stue til innglasset balkong på ca 36 m<sup>2</sup>.

Bjelkelag i tre belagt med terrassebord.

Deler er støpt betong belagt med flis.



# Beskrivelse av eiendommen

Platting/terrasse med adkomst fra innglasset balkong i trekonstruksjoner på ca 21 m<sup>2</sup>.

Konstruksjoner er visuelt vurdert uten destruktive inngrep. Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

## INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Himlingshøyde:  
Ca. 2,38 meter, målt i stue i 1.etg.

Himlingshøyde:  
Ca. 2,43 meter, målt i stue i 2.etg.

Himlingshøyde:  
Ca. 2,34 meter, målt i soverom i 3.etg.

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

Etasjeskiller er av Betong, og trebjelkelag.

Det er flislagt gulv, vegger har panel og fliser.

Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

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

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: I hybel leilighet.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Normale verdier ved målinger.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Under hulltakingen ble det registrert en diffusjonssperre bak kledningen.

Ventilasjon: Det er registrert friskluftsventiler i yttervegg i

oppholdsrom. Det er ikke utført funksjonstesting av ventilasjonen.

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

Trapp i trekonstruksjon.

Rekkverk er montert.

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

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 3.etg er ifølge eier pusset opp i ca 1987.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

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

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

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

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Det er eldre soilsluk, membran kan ikke konstateres.

Badet ble bygget før eier sin eierperiode, men i følge eier ble det ca bygget i 1987.

Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Rommet har servant, toalett og badekar.



## Beskrivelse av eiendommen

Speil over servant med belysning. Baderomsinnredning med glatte fronter.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting. Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom ytterveggen. Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjsonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader.

Badet i 1.etg hybel er ifølge eier pusset opp i 2004.

Det er levert faktura på div murerarbeid i 2003, og faktura fra rørlegger i 2003.

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

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt. Flislagt gulv.

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

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukret - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Synlig membran klemt i klemringen i deler av sluket.

Badet ble bygget i 2003 i følge faktura fra rørlegger og flislegger.

Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innredning med glatte fronter. Speil over servant.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom ytterveggen.

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: utenfor dusjsonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader.

Bad/vaskerom

Badet er ifølge eier pusset opp i 2009.

Det er levert faktura fra rørlegger, elektriker og murer datert i 2009

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering. Veggene har fliser og malt mur bak skap ved bereder. Taket er malt.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig



## Beskrivelse av eiendommen

og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

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

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Alder i følge eier fra 2009.

Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Badet har innredning med glatte fronter, speil med belysning, vegghengt toalett, dusjvegger/hjørne og servant.

Dør inn fra badet til vaskerom med nedfelt servant i benkeplate av laminat, innredning med glatte fronter og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting. Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom ytterveggen. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro,

stekeovn og vannstoppsystem. Benkeplaten er av laminat og fliser. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilluft via ventil i vinduer.

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) til bad/vaskerom i kjeller fra 2009.

Fordelerstokk til rør-i-rør er montert på badet/vaskerommet i skapet med synlig drenshull under skap.

På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Det er registrert vannstopper på kjøkken.

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

Synlige avløpsrør av plast.

Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Spalteventiler for



# Beskrivelse av eiendommen

lufttilførsel i vinduer.  
Varmepumpe (luft-til-luft).

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

Hoveddel:

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter.

Produksjonsår: 2009.

Strømtilførsel: Via stikkontakt.

Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.

Plassering: På badet i 1.etg.

Understøttelse: Betonggulv.

Hybel:

Det var ikke tilgang til berederen på befaringsdagen da den var innkasset på innredet rom.

Det er avløp fra sikkerhetsventilen til bad.

Understøttelse: Betonggulv.

Bereder er i følge eier fra 2004.

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

Sikringsskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett er i hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

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

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Rekkehus

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

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Bad/vaskerom i 1.etg er godkjent som bod og matbod i følge godkjente byggetegninger.

I følge godkjente byggetegninger på tilbygg er det gjort fasadeendringer i hybel leilighet. Fasadeendring på vinduer og ytterdører er søknadspliktig, det er ikke undersøkt om dette er utført.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

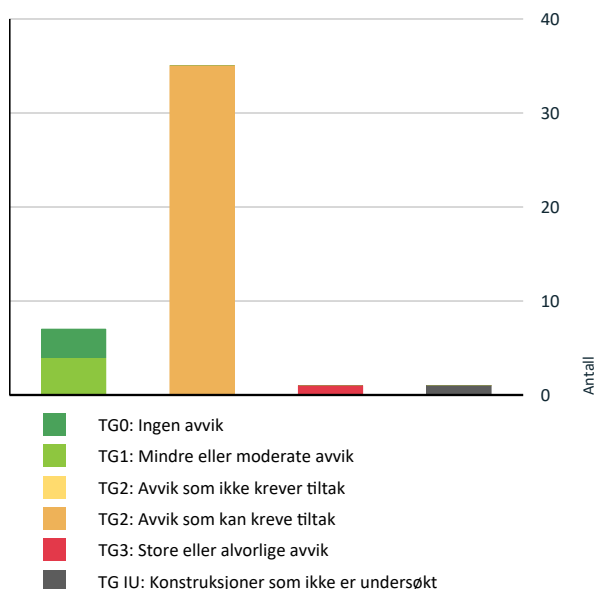
## Arealer

[Gå til side](#)



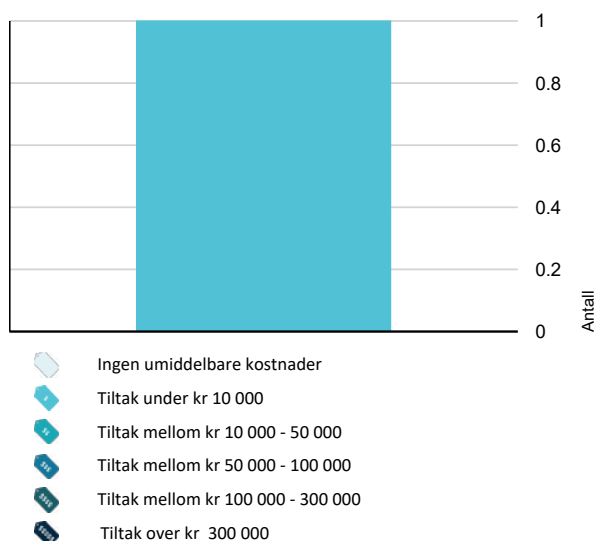
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                     |                             |
|---|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Forstøtningsmur                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad > Overflater vegger og himling       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad > Overflater Gulv                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje hybel > Bad > Ventilasjon                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon                     | <a href="#">Gå til side</a> |



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Taket er i følge eier fra 1995.

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

**Årstill:** 1995      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Det ble registrert fuktmerker i undertaket.

Fuktmåling med piggelektrode på tilhørende treverk viste ingen skadelige verdier under befaringen, og det vurderes derfor til at merkene sannsynligvis stammer fra eldre fuktpåvirkning. Forholdet anbefales likevel fulgt opp med jevnlig tilsyn, da det ikke kan utelukkes at nye lekkasjer kan oppstå over tid.

- Det er registrert mose og begroing på taket.

Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Ifølge eier fra byggeår.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Det er registrert enkelte nedløp ført ned i drenerør.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

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

Snøfanger er montert på taket.

Det er montert stigetrinn mot pipe.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.

Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

- Det er registrert noen deformasjoner/skader i elementer.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Veggkonstruksjon



# Tilstandsrapport

Bindingsverk i trekonstruksjon.

Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel og pusset mur.  
Deler av veggkonstruksjonen er fra 2004 resten er fra byggeår.

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

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

## Vurdering av avvik:

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

- Kledningen har værslitasje inkludert sprekkeformasjoner.

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

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på utilstrekkelig lufting, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut. Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Ved manglende lufting økes faren for fuktskader og råte i/og utenpå konstruksjonen.

## 1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, i trekonstruksjon.

Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet. Deler av loftet er innredet og har adkomst via trapp.  
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.  
Luftespalter i gesimser.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå.

Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Det er registrert svertesopp (fargeskadesopp) i undertaket/takro. Det er registrert svertesopp (fargeskadesopp) på undertaket. Dette kan skyldes begrenset lufting og/eller begrenset dampetthet mot loftet. Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon for å redusere fuktbelastningen, og soppdannelsene bør forsøkes fjernes, for eksempel ved vask.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.



## 1 TO 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduer ble byttet i 2012 i følge eier, enkelte vinduer er fra 2004 i forbindelse med utbygging.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør til hoveddel, malt ytterdør av tre med glassfelt til hybel.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, 1 dør er med 3-lags isolerglass.

Alder er i følge eier fra 2012, og 2004 i forbindelse med utbyggingen. Enkelte dører er fra byggeår.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra soverom i 3.etg på ca 6 m<sup>2</sup>. Bjelkelag i tre belagt med terrasseheller. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,0 meter.

Adkomst fra stue til innglasset balkong på ca 36 m<sup>2</sup>. Bjelkelag i tre belagt med terrassebord. Deler er støpt betong belagt med flis.

Platting/terrasse med adkomst fra innglasset balkong i trekonstruksjoner på ca 21 m<sup>2</sup>.

Konstruksjoner er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

## INNENDIG

### Overflater

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

Himlingshøyde:

Ca. 2,38 meter, målt i stue i 1.etg hybel.

Himlingshøyde:

Ca. 2,43 meter, målt i stue i 2.etg.

Himlingshøyde:

Ca. 2,34 meter, målt i soverom i 3.etg.

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

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'



# Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv, vegger har panel og fliser.

Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

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

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.  
Målested: I hybel leilighet.  
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Normale verdier ved målinger.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Under hulltakingen ble det registrert en diffusjonssperre bak kledningen.

Ventilasjon: Det er registrert friskluftsventiler i yttervegg i oppholdsrom. Det er ikke utført funksjonstesting av ventilasjonen.

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

Årstall: 2004 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk.

Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen med denne typen konstruksjon, er at den har økt risiko for fuktproblematikk. Konstruksjonen bør overvåkes nøye inkludert periodiske fuktmålinger.

Dersom symptomer på fukt oppdages kan tiltak være aktuelt.

Diffusjonssperren bak overflatene begrenser utluftingen av fuktighet fra grunnmuren og øker risikoen for potensielle fuktskader i konstruksjonen.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.  
Rekkverk er montert.

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

## Vurdering av avvik:

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

- Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter på loft. Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.

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

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Forholdet må ses i sammenheng med personsikkerhet, i henhold til gjeldende krav skal rekkverkshøyde være minimum 0,90 meter, rekkverk skal ikke ha åpninger på mer enn 10 cm og det er krav til håndløper på beggesider. Det er imidlertid ikke krav utbedringer i henhold til gjeldende krav, men av sikkerhetsmessige årsaker anbefales tiltak.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

## Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er ifølge eier pusset opp i ca 1987.

#### Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

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

Årstall: 1987 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

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

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

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Bom kan øke muligheten for sprekker eller at flisene eventuelt løsner.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

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

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

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.

Disse er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Bom kan øke muligheten for sprekker eller at flisene eventuelt løsner.

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

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk, membran kan ikke konstateres.

Badet ble bygget før eier sin eierperiode, men i følge eier ble det ca bygget i 1987.

Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

- Sluket ligger tett inntil veggen (mindre enn 300 mm).  
Nær plassering gjør det vanskeligere å få helt tett overgang mellom gulv og vegg. Tettheten kan imidlertid ikke undersøkes visuelt.

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

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.  
Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Det er ikke tilkomst til inspeksjonsluke under badekar uten og demontere toalett som ikke ble utført under befaringen. Ytterligere undersøkelser bør gjøres. Ukjent om badekaret er tilkoblet fast avløp eller med avløp til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:
  - Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
  - Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
  - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.  
Speil over servant med belysning. Baderomsinnredning med glatte fronter.

Undersøkelsen er i hovedsak visuelt uten full funksjonstesting.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler inspeksjonsmulighet under badekaret.  
Uten inspeksjonsluke kan ikke tilstanden under karet kartlegges. En slik luke bør derfor etableres.

- Skapdør på baderomsinnredning er noe løs.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser under badekar.  
Skapdør på innredning er en subjektiv vurdering. Det anbefales å gjøre egne undersøkelser under visning. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom ytterveggen.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.  
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktoppbygging i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.  
Målested: Bak dusjsonen.  
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

## Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader.

## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### Generell



# Tilstandsrapport

Badet er ifølge eier pusset opp i 2004.

Det er levert faktura på div murerarbeid i 2003, og faktura fra rørlegger i 2003.

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

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Faktura e.l

## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

- Riss er observert i flisefuger.

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

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.

Disse er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

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

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

**Konsekvens/tiltak**

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.
- Overflater må rengjøres.

## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

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

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

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
- Svertesopp er registrert

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Riss er observert i flisefuger.

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

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

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

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

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Gulvlisten ved dusjdørene ligger tett mot gulvet.

Tett list hindrer vannsøl og eventuelle lekkasjer utenfor dusjonen i å renne til sluket og kan gi oppsamling av vann med økt fuktpåknepning rundt listen.

**Konsekvens/tiltak**

- Overflater må rengjøres.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Synlig membran klemt i klemringen i deler av sluket.  
Badet ble bygget i 2003 i følge faktura fra rørlegger og flislegger.  
Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Årstall: 2003 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

- Innebygget sisterner mangler fuktsikring.  
En eventuell lekkasje kan skade vegger og gulv rundt sisternen.

- Det er mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføring i dusjonen.  
Dette kan øke muligheten for at fukt trenger inn i konstruksjonen om gjennomføringer utsettes for fukt.

- Membranen har nådd en alder der utskiftning nærmer seg.  
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig.  
En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Innredning med glatte fronter. Speil over servant.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
  - Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Servanten har krakelering i overflaten.  
Krackelering er hovedsakelig kosmetisk, men kan på sikt gi lokale skader i glasuren.

- Den innkassede sisternen har ingen inspeksjonsåpning.  
Manglende tilgang gjør det vanskelig å oppdage feil eller lekkasjer.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på den innebygde sisternen.  
Uten dokumentasjon er det usikkert om lekkasjesikringen er tilfredsstillende.

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

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasuren. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

## 1. ETASJE HYBEL > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom ytterveggen.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er registrert løse strømledninger rundt viften.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### 1. ETASJE HYBEL > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av manglende tilgang bak dusjonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.  
Målested: utenfor dusjonen.  
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet er ifølge eier pusset opp i 2009.

Det er levert faktura fra rørlegger, elektriker og murer datert i 2009.

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt mur bak skap ved bereder. Taket er malt.

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Riss er observert i flisefuger.

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

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

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

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

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

- Riss er observert i flisefuger.

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

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

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

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

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Gulvlisten ved dusjdørene ligger tett mot gulvet.

Tett list hindrer vannsøl og eventuelle lekkasjer utenfor dusjonen i å renne til sluket og kan gi oppsamling av vann med økt fuktpåkjenning rundt listen.

- Det er ikke montert eget sluk på vaskerommet og grunnet tett list rundt dør vil vann fra eventuelle lekkasjer ikke renne til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
  - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Alder i følge eier fra 2009.

Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

- Innebygget sistene mangler fuktsikring.

En eventuell lekkasje kan skade vegger og gulv rundt sistene.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med glatte fronter, speil med belysning, vegghengt toalett, dusjvegger/hjørne og servant.

Dør inn fra badet til vaskerom med nedfelt servant i benkeplate av laminat, innredning med glatte fronter og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.



# Tilstandsrapport

- Den innkassede sisternen har ingen inspeksjonsåpning.  
Manglende tilgang gjør det vanskelig å oppdage feil eller lekkasjer.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på den innebygde sisternen.  
Uten dokumentasjon er det usikkert om lekkasjesikringen er tilfredsstillende.

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

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

## Konsekvens/tiltak

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

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom ytterveggen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.  
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

## 1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

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

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

## 1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Benkeplaten er av laminat og fliser. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

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

Årstall: 2003 Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Tilluft via ventil i vinduer.

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

Årstall: 2003 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.  
Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) til bad/vaskerom i kjeller fra 2009.

Fordelerstokk til rør-i-rør er montert på badet/vaskerommet i skapet med synlig drenshull under skap.

På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Det er registrert vannstopper på kjøkken.

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

### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år.

Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år. - Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

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

- På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at hovedstoppekransen byttes.

## TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.  
Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:  
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:  
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:  
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:  
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
  - Det er avvik:
    - Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Spalteventiler for lufttilførsel i vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ingen luftespalte under døren mot badet eller annen tilluftåpning.  
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

## TG 2 Varmesentral

Varmepumpe (luft-til-luft).

Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet.

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

Kilde: Produksjonsår på produkt



# Tilstandsrapport

Årstall: 2012

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).
- Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

## Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Hoveddel:

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter.  
Produksjonsår: 2009.  
Strømtilførsel: Via stikkontakt.  
Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.  
Plassering: På badet i 1.etg.  
Understøttelse: Betonggulv.

### Hybel:

Det var ikke tilgang til berederen på befaringsdagen da den var innkasset på innredet rom.  
Det er avløp fra sikkerhetsventilen til bad.  
Understøttelse: Betonggulv.  
Bereder er i følge eier fra 2004.

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

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Berederen i hybel leilighet har passert forventet levetid.
- Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskifting må påregnes innen nær fremtid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Berederen har oppnådd mer en forventet levetid. Konsekvensen av en eldre bereder kan være økt risiko for lekkasjer, dårligere energieffektivitet, svekket kapasitet, redusert vannkvalitet, høyere vedlikeholdskostnader og risiko for varmegang. Fordi berederen har oppnådd mer enn forventet levetid, anbefales utskifting.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser med bereder i hybel.

Det anbefales å installere fast tilkoblingspunkt til varmtvannsberedere.

## 1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett er i hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett. Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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.  
**2004 Det ble gjort en stor fornyelse av boligens elektriske system i forbindelse med utbygging i 2004.**

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

**Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider: Nytt el-anlegg ifm. rehabilitering av bad og vaskerom i 1.etg. Ny tilførsel og ny kurs m/jordfeilbryter for lys og varme på bad og vaskerom.**

**Det fremvist faktura fra KW Elektro AS med montasje av ladestasjon.**

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmegang) på



# Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Ja

## 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?  
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en utvidet el-kontroll, slik at eventuelle tiltak kan kartlegges, for eksempel på grunn av: Egeninnsats/dugnad.

På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

## Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

## TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'



# Tilstandsrapport

Deler av drenering er fra 1960, og deler er fra 2003 i forbindelse med utbygging.  
Det er ikke registrert synlig fuktsikring rundt boligen. Det ble i følge eier lagt ny drenering og grunnmursplate i 2003 i tilbygg.

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: I hybel leilighet.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

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

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

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Grunnmur av betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.

Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

- Horisontale sprekker forekommer i grunnmuren. Horisontale sprekker tyder ofte på høyt jordtrykk eller underdimensjonert mur og bør kartlegges nærmere.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 2 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betong rundt vinduer til hybel.

Årstill: 2004 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bør overvåkes og utbedres ved videre sprekkeformasjoner.

## TG 2 Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
  - Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
- Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

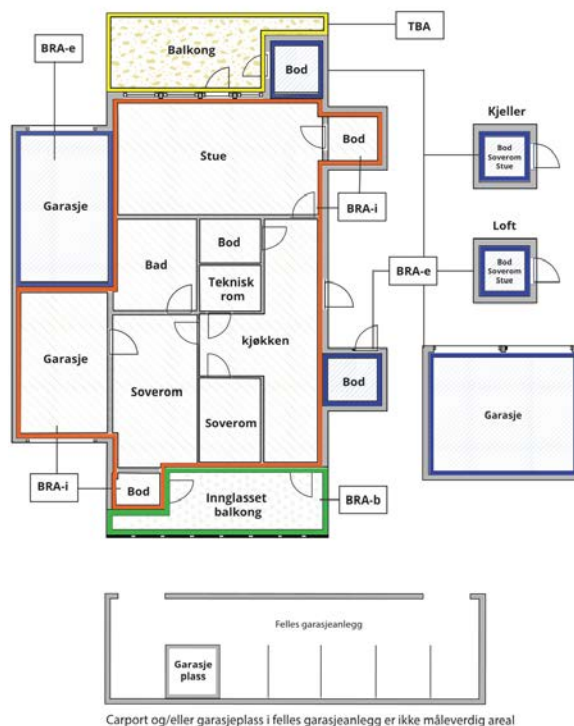
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 boder |
| 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Rekkehus

| Etasje          | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                 | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. Etasje       | 85                            |                             |                            | 85  | 6                               |
| 1. Etasje hybel | 36                            |                             |                            | 36  |                                 |
| 2. Etasje       | 87                            | 6                           | 36                         | 129 | 25                              |
| 1. Etasje       | 23                            | 54                          |                            | 77  | 5                               |
| <b>SUM</b>      | <b>231</b>                    | <b>60</b>                   | <b>36</b>                  |     | <b>36</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>  | <b>327</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje          | Internt bruksareal (BRA-i)                                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3. Etasje       | Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Omkleddningsrom, Bod, Bad, Gang |                             |                            |
| 1. Etasje hybel | Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom                                         |                             |                            |
| 2. Etasje       | Kjøkken, Spisestue, Stue, Stue 2                                          | Bod                         | Innglasset balkong         |
| 1. Etasje       | Bad/vaskerom, Entré                                                       | Garasje, Garasje 2          |                            |

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

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.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*



Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Bad/vaskerom i 1.etg er godkjent som bod og matbod i følge godkjente byggetegninger.

I følge godkjente byggetegninger på tilbygg er det gjort fasadeendringer i hybel leilighet. Fasadeendring på vinduer og ytterdører er søknadspliktig, det er ikke undersøkt om dette er utført.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|           | P-ROM( m2)                                                                                                | S-ROM( m2) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Rekkehus  | 227                                                                                                       | 29         |
| Kommentar |                                                                                                           |            |
| Rekkehus  | Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). |            |



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 11.8.2025 | Cristopher Hummervoll | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3222 LØRENSKOG | 113  | 200  |      | 0    | 672.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Viggo Hansteens vei 31

#### Hjemmelshaver

Offernes Marianne, Offernes Åsmund

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 730 000 | 2000 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Gjennomgått |       | Ja      |



## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

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

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

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

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

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

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

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

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

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på



## Forutsetninger

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Meglerfirma                                                         |                 |
| Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord                                        |                 |
| Oppdragsnr.                                                         |                 |
| 1104250087                                                          |                 |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn   |
| Marianne Offermes                                                   | Åsmund Offermes |
| Gateadresse                                                         |                 |
| Viggo Hansteens vei 31                                              |                 |
| Poststed                                                            | Postnr          |
| FJELLHAMAR                                                          | 1472            |
| Er det dødsbo?                                                      |                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                 |
| Avdødes navn                                                        |                 |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                 |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                 |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                 |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                 |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                 |
| År                                                                  | 2000            |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                 |
| Antall år                                                           | 25              |
| Antall måneder                                                      | 2               |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                 |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                 |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                 |
| Forsikringsselskap                                                  | Tryg            |
| Polise/avtalnr.                                                     | 6342002         |

Document reference: 1104250087

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rørapplegg til badekar har hatt lekkasje to ganger. Dette er nå fullstendig utbedret, og det ligger en fuktighetssensor under badekaret. Sensoren er knyttet til husets alarmsystem og tilhørende app.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad i 2. etg. fra ca. 1987 er bygget før vår eierperiode, men det ble oppgitt at arbeidet var ved Strømmen keramiske. Bad i underetasjen er bygget i 2009 av Tomasz Pawel Grochal, selvstendig næringsdrivende murer og flislegger. Montering av baderomsmøbel utført av huseier.

Arbeid utført av

Strømmen keramiske, Grochal Bygg

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fullstendig tolags smøremembran lagt i kjeller. Bad i 2 etg. laget etter den tidens våtromsnorm.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Den felles avløpsledningen for de tre husene er fra 1960. Den er i dårlig forfatning. De siste fem årene, har det vært nødvendig med spyling ca én gang i året, gjerne om sommeren når det har vært lite aktivitet i husene. Uten tiltak vil situasjonen antakelig forverre seg. Det er gjennomført en grundig videoundersøkelse av avløpet, og anbud for graving og rehabilitering er innhentet. Dette er en kostnad som vil være felles for alle tre enheter. Naboene er informert, og rehabilitering er iverksatt. Laveste punkt i systemet er den godkjente hybelleiligheten i sokkeletasjen. Avløpet derfra går med lite fall under garasjegulvet. Her er det avdekket en vannfylling i røret, men dette har ikke ført til blokkering. Likevel har huseier i samarbeid med leietaker hatt streng praksis med tanke på hva som havner i avløpet. Resirkulert toalettpapir skal ikke benyttes. Det anbefales å spyle røret hver 3. måned med tanke på forebygging av tilbakeslag. Dette er en enkel prosess, og utstyr til dette kan medfølge ved overtakelse av eiendommen.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spyling og videogjennomgang.

Arbeid utført av

Høytrykksvakta AS

Filer

[Rapport rørinspeksjon 2022 - Viggo Hansteens vei 31 \(2\).pdf](#)

[Pristilbud rørfomying Viggo Hansteens vei 31.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var fullstendig kontroll av fyringsanlegget (peisen i stua og pipeløpet) 15.08.2025. Fyringsanlegget ble ikke godkjent. Det samme har skjedd for mange huseiere i området det siste året. Det er uansett slik at huseier har fyrt minimalt i peisen i stua de siste seks årene. Stort sett har det kun vært 2-3 stearinlys som har stått der. Det er derfor minimalt med sot i pipa. Det er varmpumpa og panelovnene som har tatt seg av selve oppvarmingen. Anbud på nødvendige utbedringer blir hentet inn i disse dager.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Stor fornyelse av boligens elektriske system i forbindelse med utbyggingen i 2004. Gjennomgang av det elektriske anlegget i 2016. Huseier har i 2022 lagt opp strøm i ekstern garasje, samt gjort om på utebelysningen.

Arbeid utført av

AC elektro, Økern elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elsikkerhet Norge 2016

Filer

[Godkjent 4030872-0-20160216221546.pdf](#)

[6069.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Plassert i garasje under huset. Installert av KW elektro i 2018.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Den flislagte garasjen har ikke fall ut mot gårdsplassen. Det betyr at det kan samle seg smeltevann fra bilen inne i garasjen. Vannet er kun et problem ved snøfall og smelting fra parkert bil. Vann fjernes med mopp eller nal.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt løpende vedlikehold er utført av huseier.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

40 kvm hybel er lett å leie ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av Lørenskog kommune. Har eget bolignummer.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Den doble garasjen har utviklet seg fra et enkelt båtskjul i 2000 til det den er i dag. Fra 2004 har den stått i sin nåværende størrelse. Ingen har klaget eller gjort anskrik, så antakelig blir den stående til huseier ønsker det annerledes. Søknadsprosess om kommunal godkjenning kan iverksettes, men det kan bli en komplisert affære. Min anbefaling er å se på garasjen som et bonusbygg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Snøfreseren er felles for alle tre enheter. Den står normalt hos oss fordi vi har mest plass. Den lange tre-delte stigen er også felles. Det er avtale om fri adkomst for de innerste eiendommene. Vedlikehold av gårdsplass er en felles utgift.

Document reference: 1104250087

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250087

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Marianne Offernes | 0ac8ba715fb6641e877198<br>3db1067b3be6406fbd | 18.08.2025<br>14:58:20 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Åsmund Offernes | 76a2d277a622588e377c0<br>7fa385036ad2d6c08e7 | 18.08.2025<br>13:57:36 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

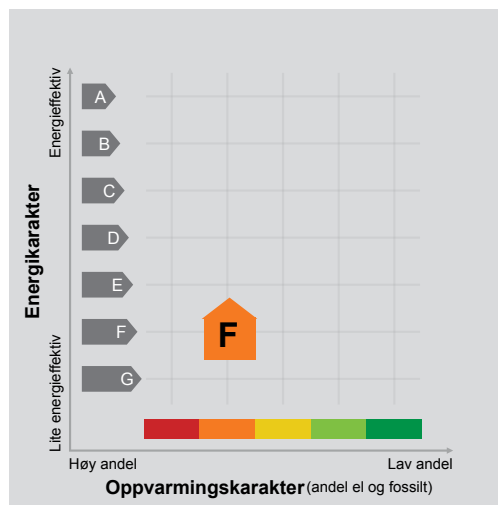
Document reference: 1104250087

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Viggo Hansteens vei 31   |
| Postnummer        | 1472                     |
| Sted              | FJELLHAMAR               |
| Kommunenavn       | Lørenskog                |
| Gårdsnummer       | 113                      |
| Bruksnummer       | 200                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 14548815                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-160042 |
| Dato              | 26.08.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Viggo Hansteens vei 31 - Nabolaget Fjellhamar/Blåkollen - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Vittenberg               | 5 min   |
| Linje 100, 110, 310, 385 | 0.4 km  |
| Fjellhamar stasjon       | 13 min  |
| Linje L1                 | 1.1 km  |
| Oslo S                   | 20 min  |
| Totalt 24 ulike linjer   | 18.2 km |
| Oslo Gardermoen          | 32 min  |

## Skoler

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) | 19 min |
| 768 elever, 29 klasser         | 1.6 km |
| Kurland skole (1-7 kl.)        | 23 min |
| 335 elever, 18 klasser         | 2 km   |
| Luhr skole (1-7 kl.)           | 7 min  |
| 508 elever, 21 klasser         | 2.8 km |
| Fjellsrud skole (8-10 kl.)     | 19 min |
| 364 elever, 33 klasser         | 1.7 km |
| Lørenskog videregående skole   | 21 min |
| 850 elever, 39 klasser         | 1.8 km |
| Strømmen videregående skole    | 7 min  |
| 515 elever, 45 klasser         | 2.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Sagelva Barnehage - Lillestrøm Kom... | 11 min    |
| Lørenskog kommune Hagasvingen         | 15 12 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

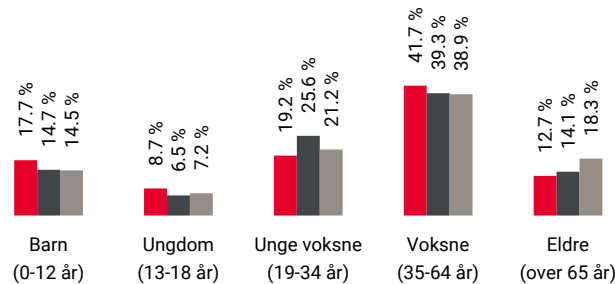
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



| Område               | Personer  | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Fjellhamar/Blåkollen | 1 812     | 700           |
| Oslo og omegn        | 999 185   | 490 708       |
| Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Breidablikk barnehage (1-5 år)     | 9 min  |
| 76 barn                            | 0.7 km |
| Fjellhamar Gård barnehage (1-5 år) | 10 min |
| 50 barn                            | 0.9 km |
| Fjellhamarveien barnehage (1-5 år) | 10 min |
| 64 barn                            | 0.9 km |

## Dagligvare

|                  |        |
|------------------|--------|
| Kiwi Fjellhamar  | 11 min |
| Kiwi Nordbyhagen | 12 min |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

## Sport

|                                         |        |   |
|-----------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Strømmen Stadion                      | 8 min  | 🚶 |
| Ballspill, fotball                      | 0.6 km |   |
| ⚽ Slora - Slora                         | 9 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball | 0.8 km |   |
| 🚴 Just Padel Fjellhamar                 | 13 min | 🚶 |
| 🚴 Fresh Fitness Strømmen                | 14 min | 🚶 |

## Boligmasse



- 41% enebolig
- 10% rekkehus
- 5% blokk
- 44% annet

«Bynært men rolig»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Strømmen Storsenter

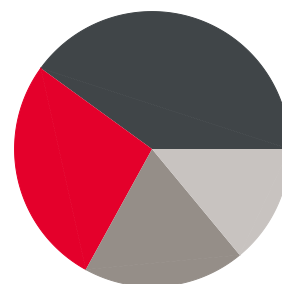
17 min 🚶



Sykehusapoteket Lørenskog

14 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



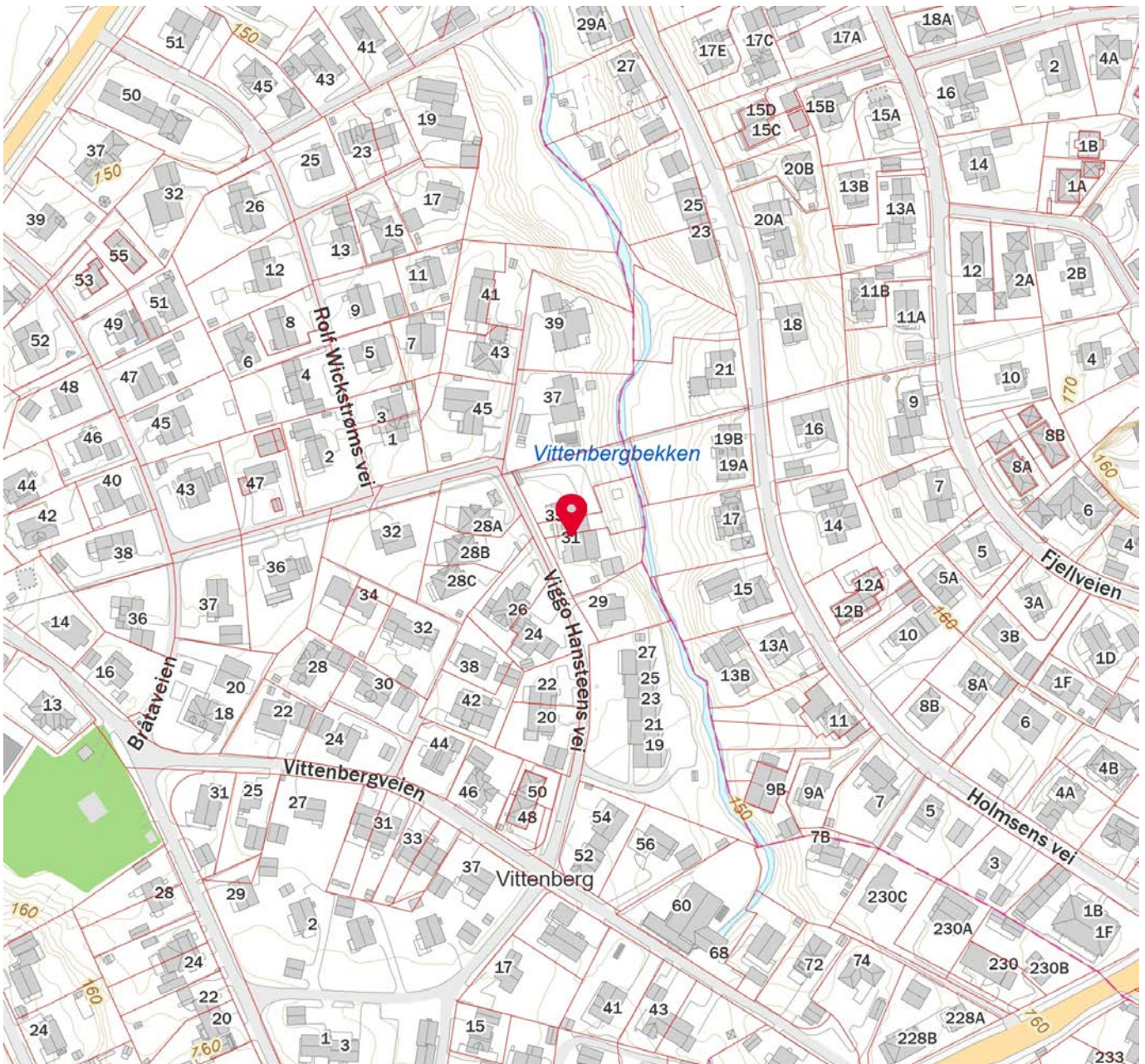
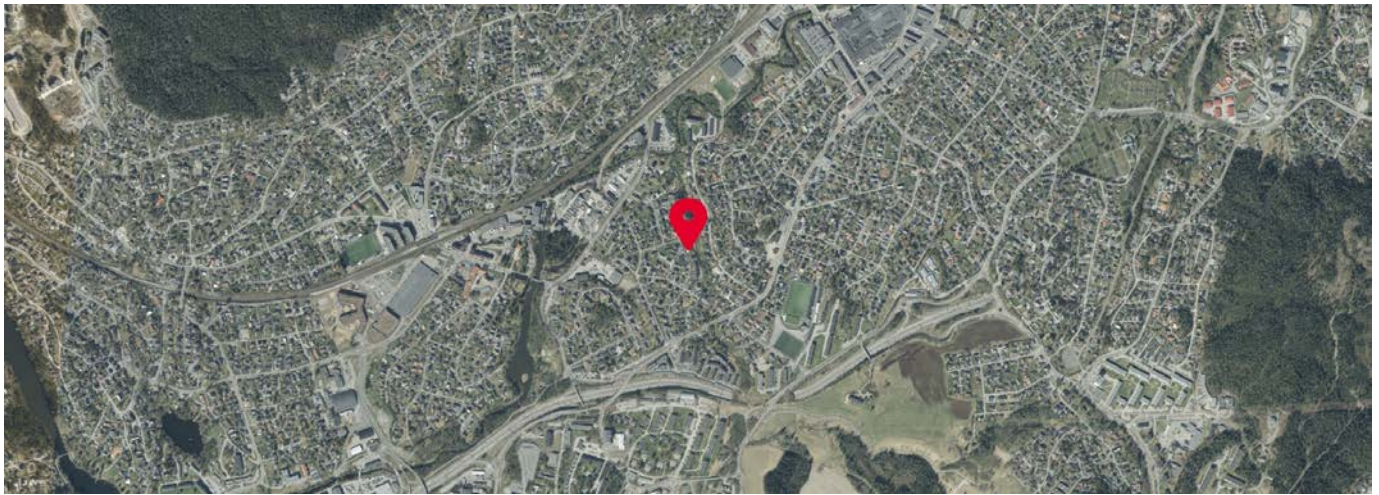
0%

47%

- Fjellhamar/Blåkollen
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |




**MÅLEBREV**

uten grensejustering  
med grensejustering

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| J.nr.                                | 5530/95 |
| Målebrev nr.                         | 11414   |
| Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. |         |

Avsatt på kart

1 : 500

1 : 1000

|               |                                                                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dagbokstempel | <b>TINGLYST</b><br><b>19 JAN. 1996</b><br><b>NEDRE ROMENIKE</b><br><b>HERREDSRETT</b><br><b>DAGBOKNR. 804</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Målebrev over**

|         |                      |      |          |
|---------|----------------------|------|----------|
| Elendom | Gnr.                 | Bnr. | Festenr. |
|         | 113                  | 200  |          |
|         | Bruksnavn/adresse    |      |          |
|         | VIGGO HANSTENSVEG 7A |      |          |
| Areal   | 673.1                |      |          |

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato for forretningen | 23.11.1995                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rekvirent             | ROLF THORESEN.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bestyrer              | OTTO KNUDSEN.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Forretning            | <p>Målebrevet er en ajourføring av Gnr.113 Bnr.200 etter en grensejustering mot Gnr.113 Bnr.205 i henhold til tillatelse av 14.09.95 og som vist på tegning jnr.5530/95.</p> <p>Eierne var lovlig varslet.</p> <p>Eiendommen er tidligere utskilt fra Gnr.113 Bnr.3.</p> |

**Underskrift**

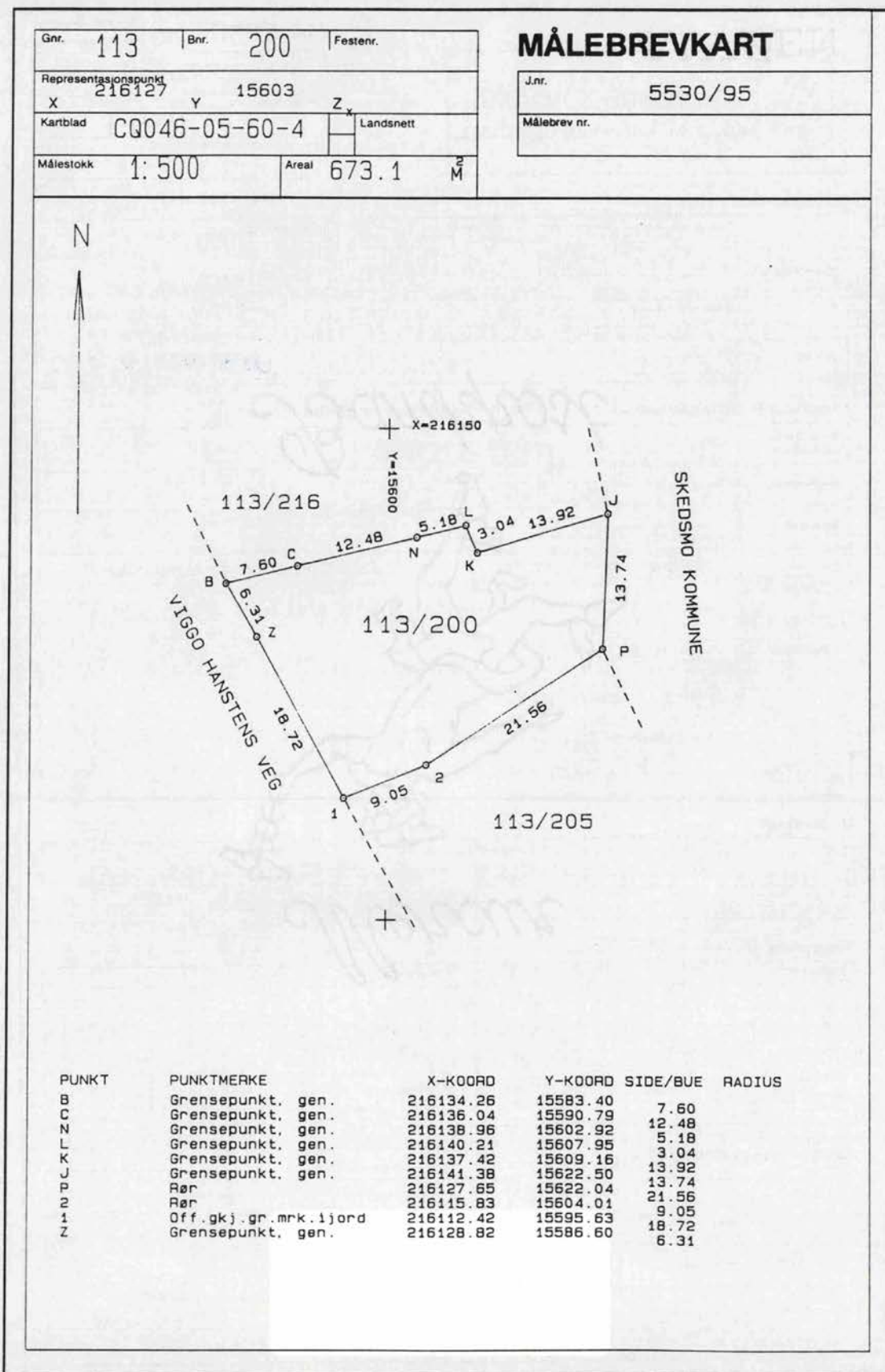
|           |          |             |             |
|-----------|----------|-------------|-------------|
| Sted      | Dato     | Underskrift | Underskrift |
| LØRENSKOG | 14.12.95 | A. SKØGHOLT | O. KNUDSEN  |

**Tinglysing**

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Dagbokstempel | Tinglygingsstempel |
|               |                    |

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

|                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Doknr: 804 Tinglyst: 19.01.1996 Emb. 008<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



**Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>**

|                                                 |                         |                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innsenders navn (rekvirent):<br>Katrin Fridrich |                         | <br>Doknr.: 2197547 Tinglyst: 06.03.2020<br>STATENS KARTVERK |
| Adresse:<br>Viggo Hansteens vei 33              |                         |                                                                                                                                                |
| Postnummer:<br>1472                             | Poststed:<br>Fjellhamar |                                                                                                                                                |
| Fødselsnr./Org.nr.<br>221268 [redacted]         | Ref.nr.                 |                                                                                                                                                |
|                                                 |                         |                                                                                                                                                |

| 1. Hjemmelshaver (avgiver) |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Navn                       | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
| Arne Krogstad              | 270934 [redacted]                |
| Anne-Lise Krogstad         | 080236 [redacted]                |
| Katrin Fridrich            | 221268 [redacted]                |

| 2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup> |             |      |      |      |      |
|------------------------------------|-------------|------|------|------|------|
| Kommunenr.                         | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3019                               | Lørenskog   | 113  | 217  |      |      |
| 3021                               | Lørenskog   | 113  | 216  |      |      |

| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B |                                                           |             |                                  |      |      |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|------|------|
| A                                                       | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup> |             |                                  |      |      |
|                                                         | Kommunenr.                                                | Kommunenavn | Gnr.                             | Bnr. | Fnr. |
|                                                         | 3029                                                      | Lørenskog   | 113                              | 200  |      |
|                                                         | 3021                                                      | Lørenskog   | 113                              | 216  |      |
| B                                                       | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)  |             |                                  |      |      |
|                                                         | Navn                                                      |             | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |      |      |

|                 |                                                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Dato<br>20.2.20 | Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup><br>Arne Krogstad, Anne-Lise Krogstad |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|

Katrin Fridrich

#### 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Veirett: Boenhet Viggo Hansteensvei 31 (G. nr. 113 B.nr. 200) og Viggo Hansteens vei 33 (g. nr 113 B. nr. 216) må ha tilgang over eiendommen (veirett) Viggo Hansteens vei 35 (G. nr 113 B.nr 217). I tillegg må Viggo Hansteensvei 31 ha tilgang via Viggo Hansteens vei 33.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato

Fjellhamar 20.2.20

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

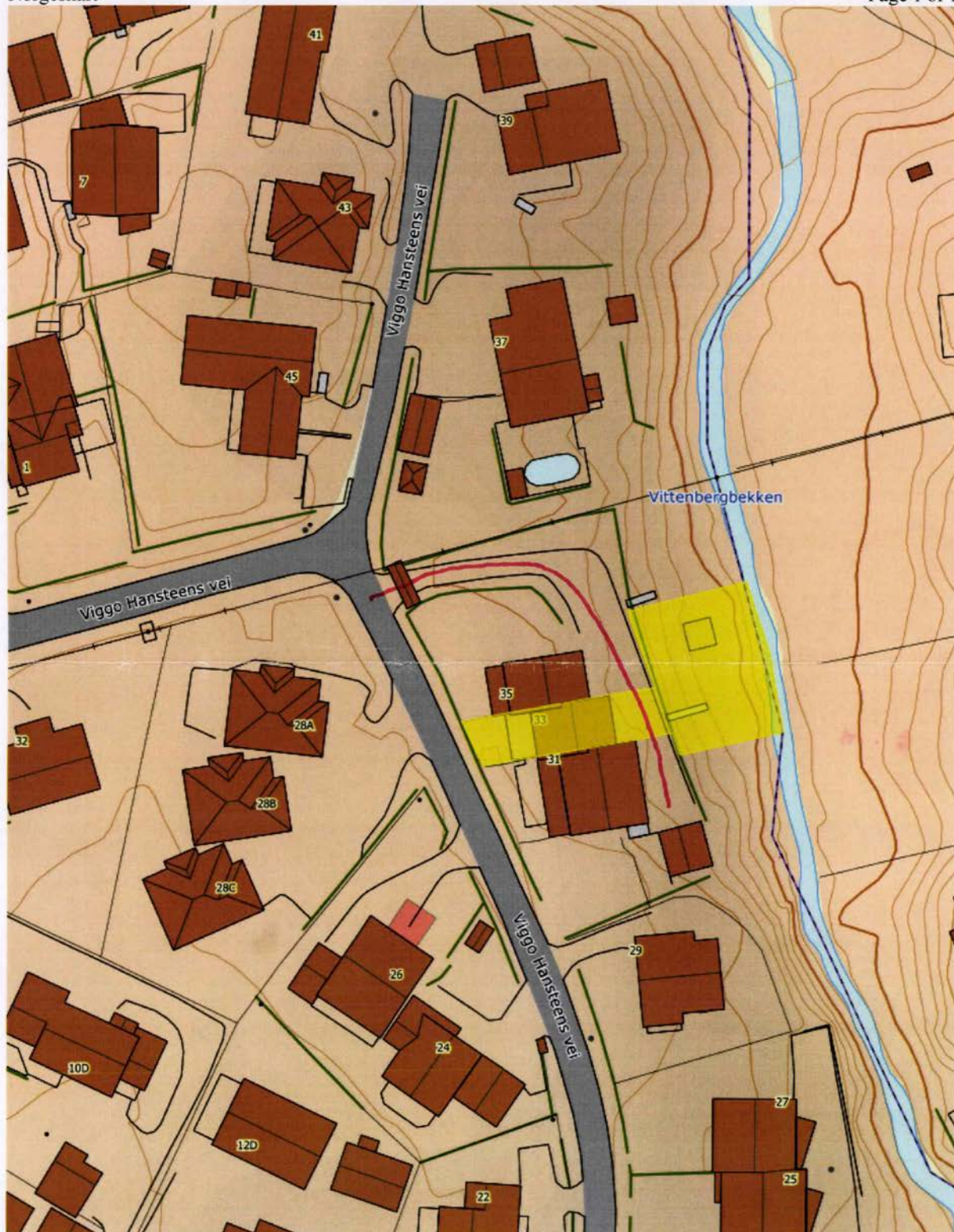
Heide Krogsstad, Heide-Lise Krogsstad  
 Katriin Frøenich

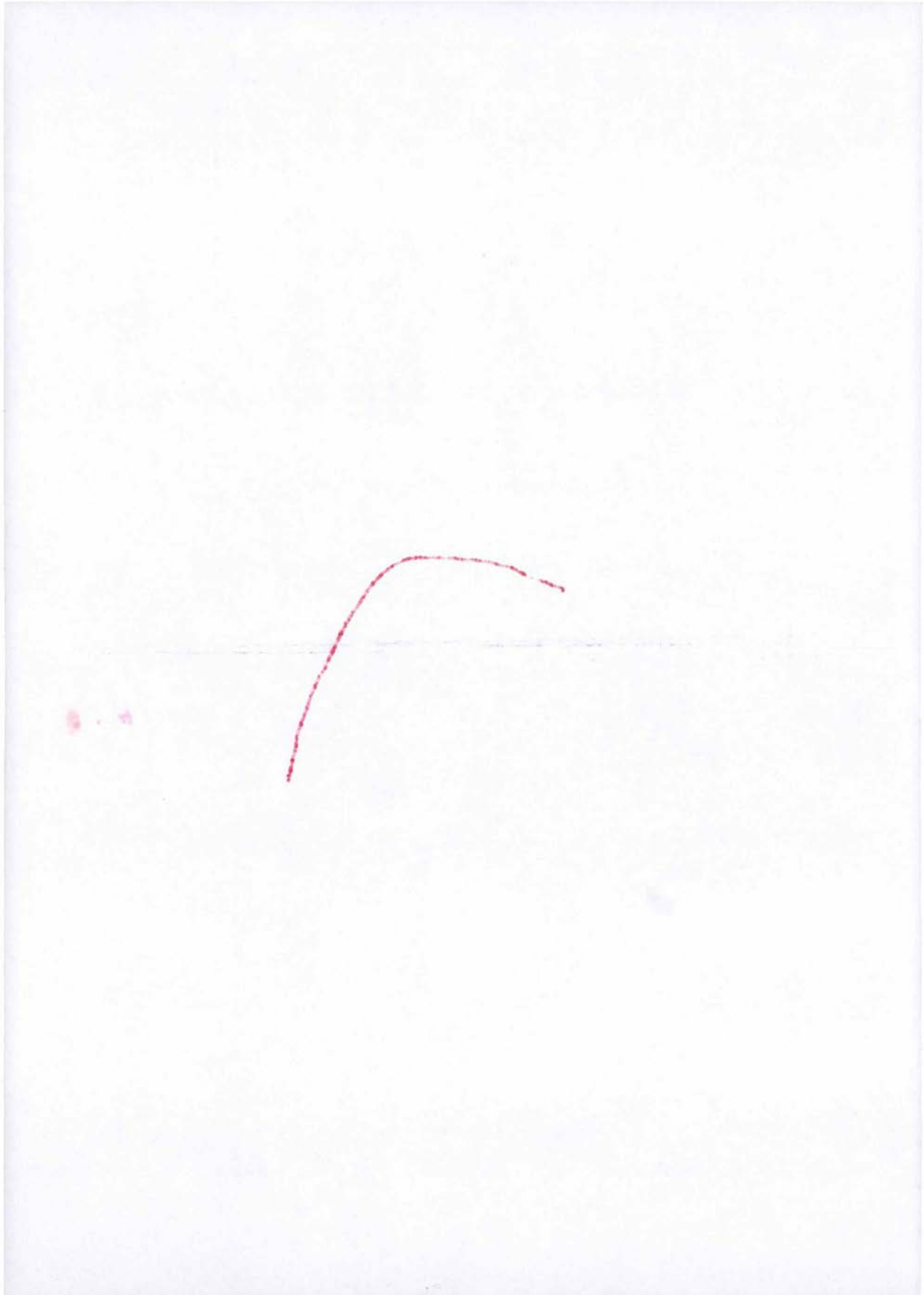
#### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Norgeskart

Page 1 of 1





Dnr. 1181/1961. dbf. 28/4.1961

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr. 9 b.

## Overenskomst

om samvirke vedkommende en vertikalt delt firemannsbolig  
 på eiendommene/festetomtene: gnr. 113 bnr. 200, gnr. 113  
bnr. 216 og gnr. 113 bnr. 217, Wiggo Hansteensv. 7, i  
Lørenskog.

- I. Undertegnede er blitt enige om i fellesskap å bygge/har i fellesskap bygget en vertikalt delt firemannsbolig på ovennevnte eiendommer/festetomter. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske fjerdepart av firemannsboligen med tilhørende tomt eller festerett.
- II. Tomta skal deles/er delt etter skylddelingslovene, tinglysingslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen følger skilleveggen mellom boligene. Huset plasseres/er plassert slik at skilleveggen mellom boligene faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene. Hver av partene skal ha skjöte/festekontrakt med grunneieren på den tomt/del av tomta han skal ha. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av eiendommene/festetomtene skal i sin helhet tilhøre vedkommende eiendoms eier/vedkommende tomts fester.
- III. Boligene må utvendig males med nøyaktig samme farge, og hver av partene er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt. Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller føre opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.
- IV. Boligene må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor de øvrige være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Boligene må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.
- VI. Dersom eiendommene/boligene med tilhørende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal alle parter gjensidige rettigheter etter denne kontrakt følge med i pantsettelsen eller overdragelsen.
- VII. Denne avtale er bindende for eierne, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter som husene ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av eierne og Husbanken.

Hans Petter Sagsveen

Skjøtten den 14/4-61

Pag Thorsen  
Jens Vrangstad

Til vitteplighet:

M. F. L.

G. Boud

Dnr. 428/78. Dbf. 23.1.78.

# E R K L Æ R I N G

Vedrørende disposisjonsrett av vegggrunn

Vegens navn:

Vegstrekning: Fra

Til

Total lengde:

1. De nedenfor anførte grunneiere gir herved Lørenskog kommune disposisjonsrett for det areal som kommunen finner er nødvendig for vedlikehold, inklusive snøbrøyting og grøfterensk.
2. Kommunen er ikke ansvarlig for skader på gjerder og portstolper m.v. som ligger innenfor en avstand på  $4\frac{1}{2}$  meter fra vegens senterlinje.
3. Kommunens frihet for ansvar vedrørende pkt. 2 gjøres gjeldende fra den dato kommunen godkjenner vegen for kommunalt vedlikehold.

Erklæringen kan tinglyses.

Lørenskog, den ...../.....19...

Eiendommens navn -  
eller gatenr.

Gnr./bnr.

Eiers underskrift

Wiggo Hausteensv. 7B

113/216

Hans-Petter Sagsveen

Wiggo Hausteensv. 7c

113/217

( )

Wiggo Hausteensv. 7a

113/200

( )

Wiggo Hausteensv. 7

113/205

( )

Wiggo Hausteensv. 7

113/224

( )

Wiggo Hausteensv. 7E

113/207

( )

Wiggo Hausteensv. 7D

113/206, 207

( )

Ovennevnte veg godkjennes for  
kommunalt vedlikehold

Lørenskog, den ...../..... 19...

Kommuneingeniør



# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

**Telefon:** 67 93 40 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

|                   |                                         |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3222                                    | <b>Gårdsnr.</b> | 113 | <b>Bruksnr.</b> | 200 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Viggo Hansteens vei 31, 1472 FJELLHAMAR |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 9 011,28 kr            |
| Feiing     | 574,95 kr              |
| Renovasjon | 8 189,28 kr            |
| Vann       | 8 227,56 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>26 003,07 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         |
|---------------------|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|
| Feie/tilsynsgebyr   | 0%  | 1 Stk/år | 553.00     | 1/1   | 0 %        | 553,00 kr           |
| Fastledd renovasjon | 25% | 1 Stk/år | 3482.50    | 1/1   | 0 %        | 3 482,50 kr         |
| 240 L Renovasjon    | 25% | 1 Stk.   | 5054.40    | 1/1   | 0 %        | 5 054,40 kr         |
| Vanngebyr           | 15% | 150 Kbm  | 46.70      | 1/1   | 0 %        | 7 005,22 kr         |
| Avløpsgebyr         | 15% | 150 Kbm  | 56.14      | 1/1   | 0 %        | 8 421,45 kr         |
|                     |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>24 516,57 kr</b> |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

30. oktober 1961.

Herr H.P. Sagsveen, Viggo Hansteens v. 7b, Fjellhamar.

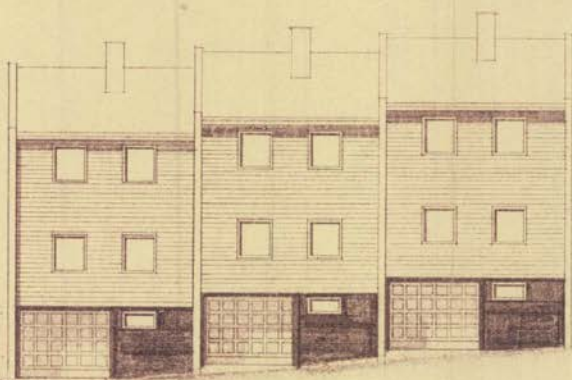
Herr R. Thoresen, " " " " 7a, " "

Herr A. Krogstad, " " " " 7c, " "

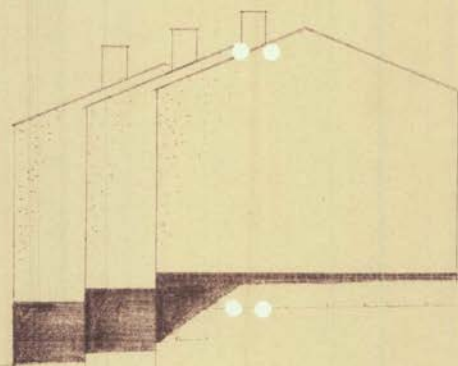
B e v i t n e l s e.

Ved inspeksjon av nyoppført vertikaldelt tremannsbolig på eiendommen Viggo Hansteens vei 7a, 7b, 7c, gr.nr. 113, br.nr. 199, 200 kunne konstateres at de av Husbanken i brev av 23/3. d.å. påtalte feil og mangler er utført. Arbeidene omfatter innsetting av ventil i matbod samt mindre pussarbeider, maling av utvendig treverk og oppfylling av jordterrasse.

H. A. Johnsen



Nord-Ost

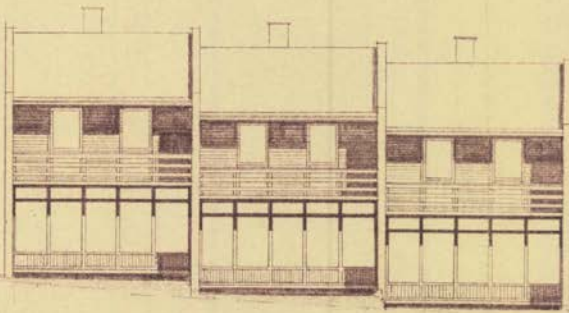


Nord-Vest

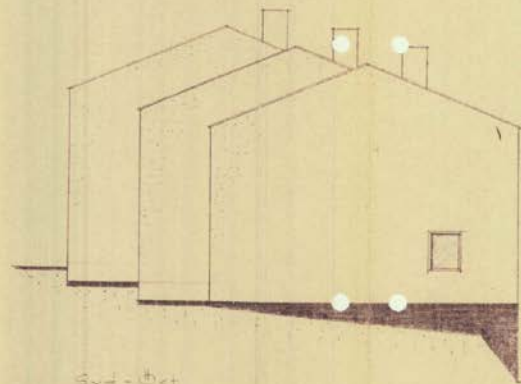
Sak nr. /  
**GODKJENT**  
 Endr:  
 LO-TENSKOES RÅDGIVINGSRÅD.

|                            |       |              |
|----------------------------|-------|--------------|
| SVEN M. OPPELHARD          |       | 22/2-59      |
| ARKITEKT                   |       |              |
| BEZEMING JA EILANDHAR      |       | 27/2-59      |
| TOY WILBERT: AENE EYOKSTAD |       |              |
| EOLF THOLSEN               |       |              |
| PAST R. SÆGGEH             |       |              |
| TEGNE<br>NR.               | 59001 | MAK<br>4.100 |

Sak nr. /  
**GODFJENT**  
 Coder  
 1957



Syd - Vest

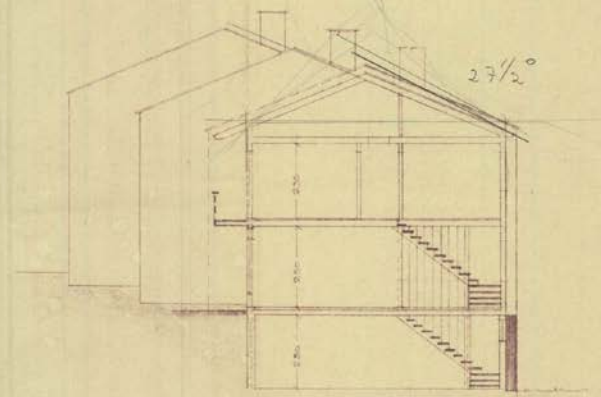
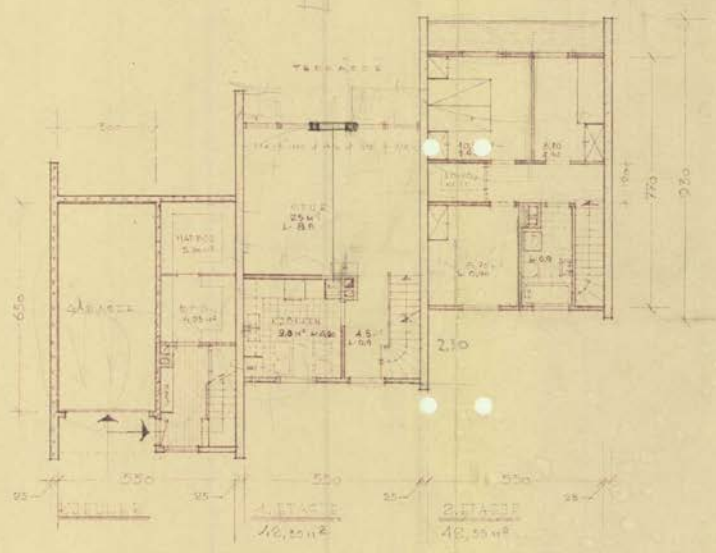


Syd - Øst

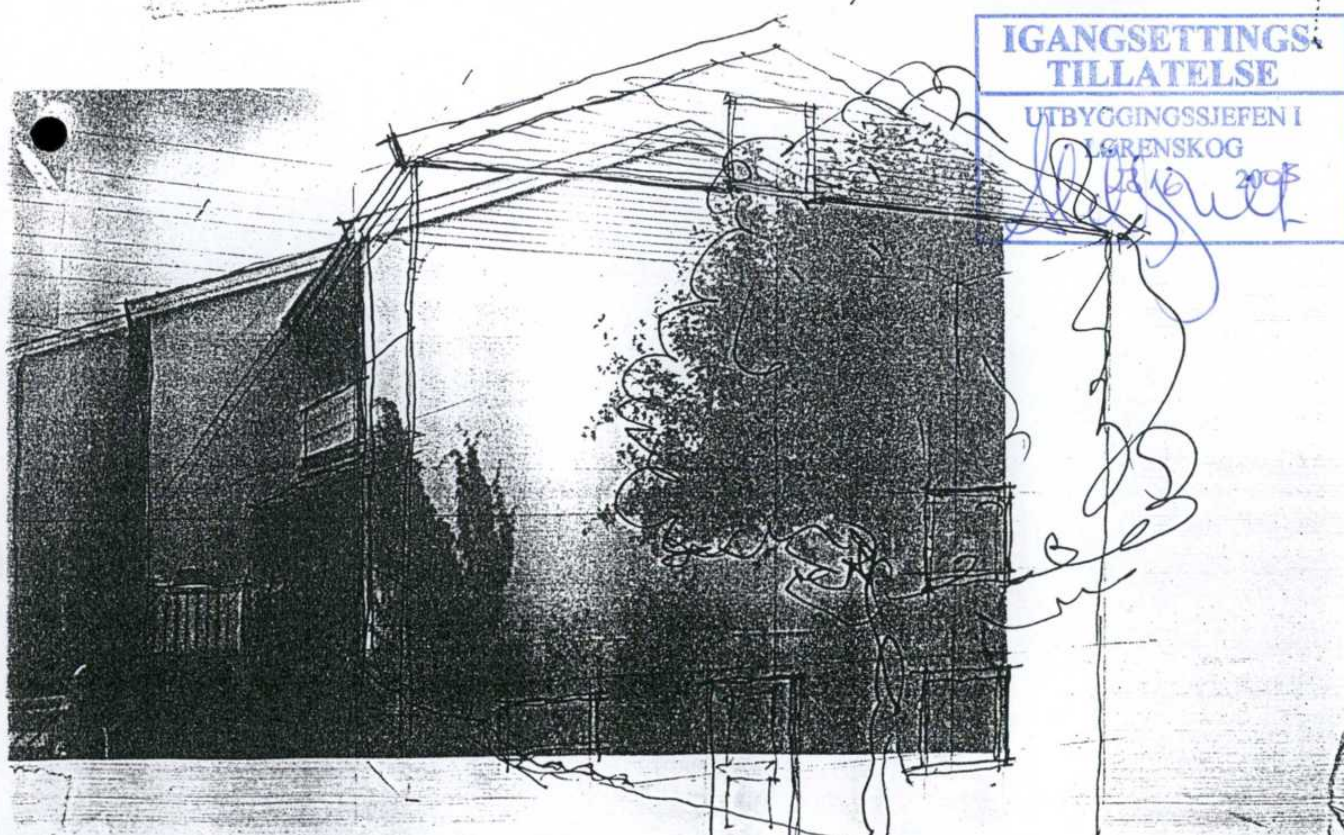
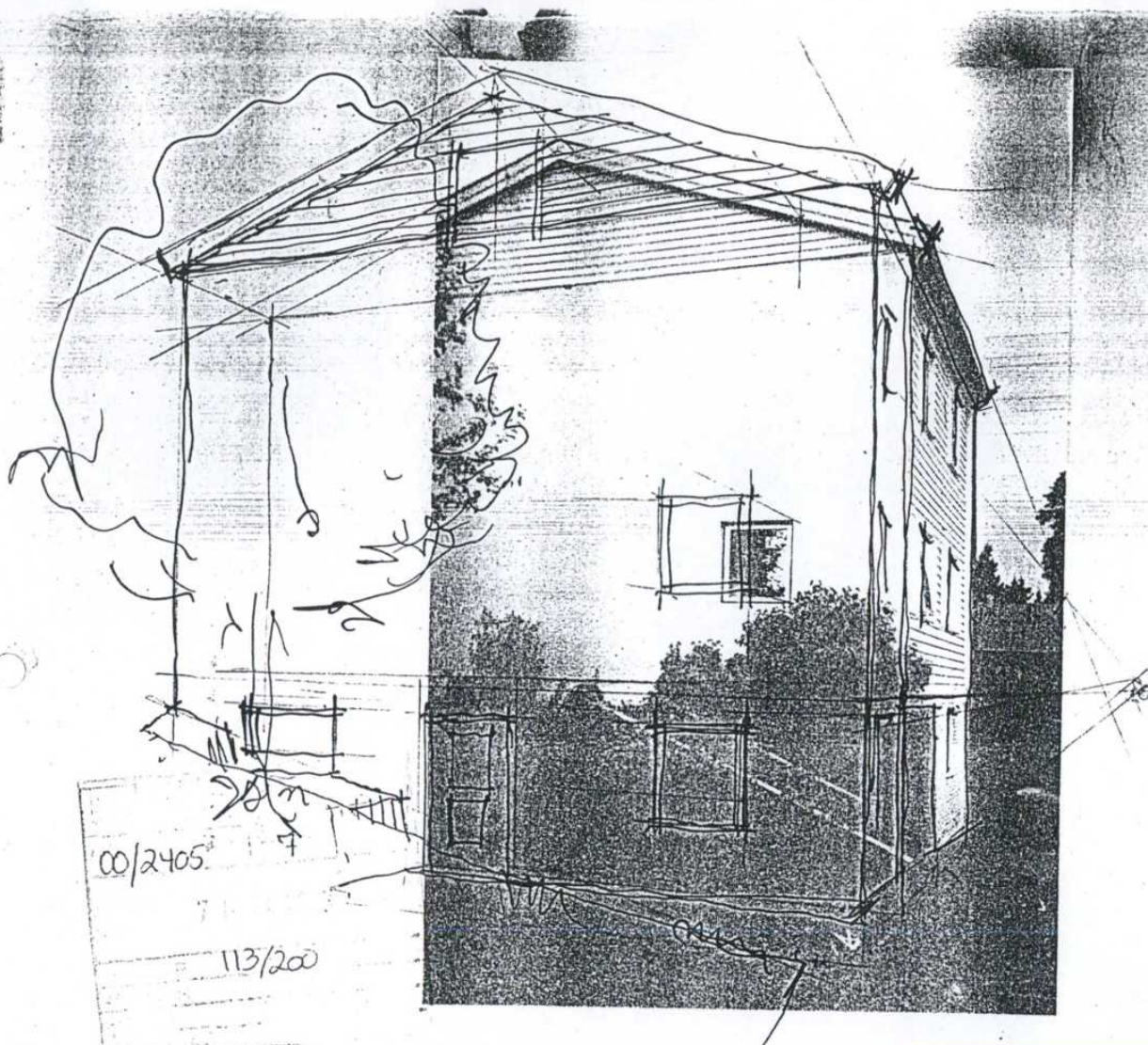
|                              |                 |           |
|------------------------------|-----------------|-----------|
| SVEN M. OFFEGAARD<br>ARKTENT |                 | PRIS, KR. |
| BYGGEHUS PÅ HJELMHANDE       |                 | 22, - 59  |
| FOR HJERKEN                  | ARNE KROGSTAD   | 87, - 59  |
|                              | VOLF TRØLSE     |           |
|                              | HANS P. SAGVEEN |           |
| TEGN. NR.                    | 59002           | 1:100     |

7.

Sak nr. /  
**GODKJENT**  
 Endr.:  
 LØTENSROD VORÅD



|                               |       |         |
|-------------------------------|-------|---------|
| SVEN H. OFFELVAARD            |       | 22/2-59 |
| ARKTENT                       |       |         |
| BENTHUG P. HILLHAMAR          |       | 27/2-59 |
| TOL. HJELPENE - ARNE KROGGAAL |       |         |
| ROLF THODSEN                  |       |         |
| HAROLF ELMØEN                 |       |         |
| 59001                         | 1/100 |         |

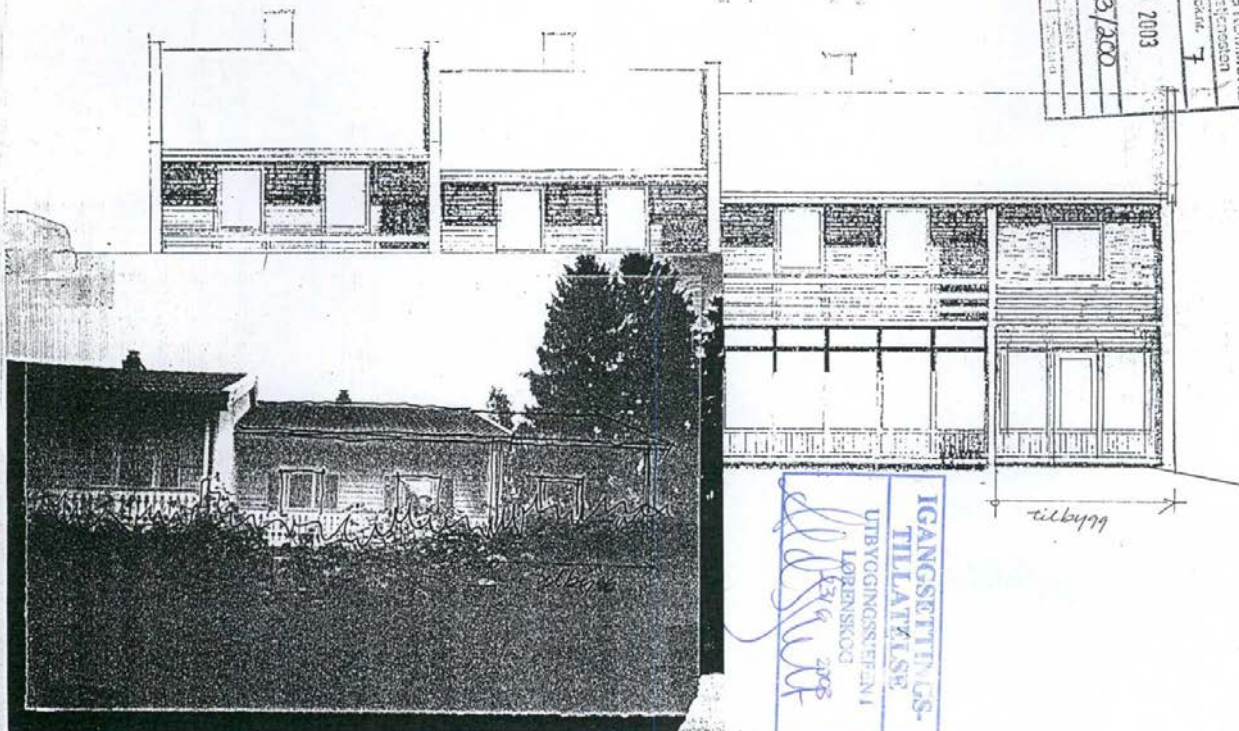




E3

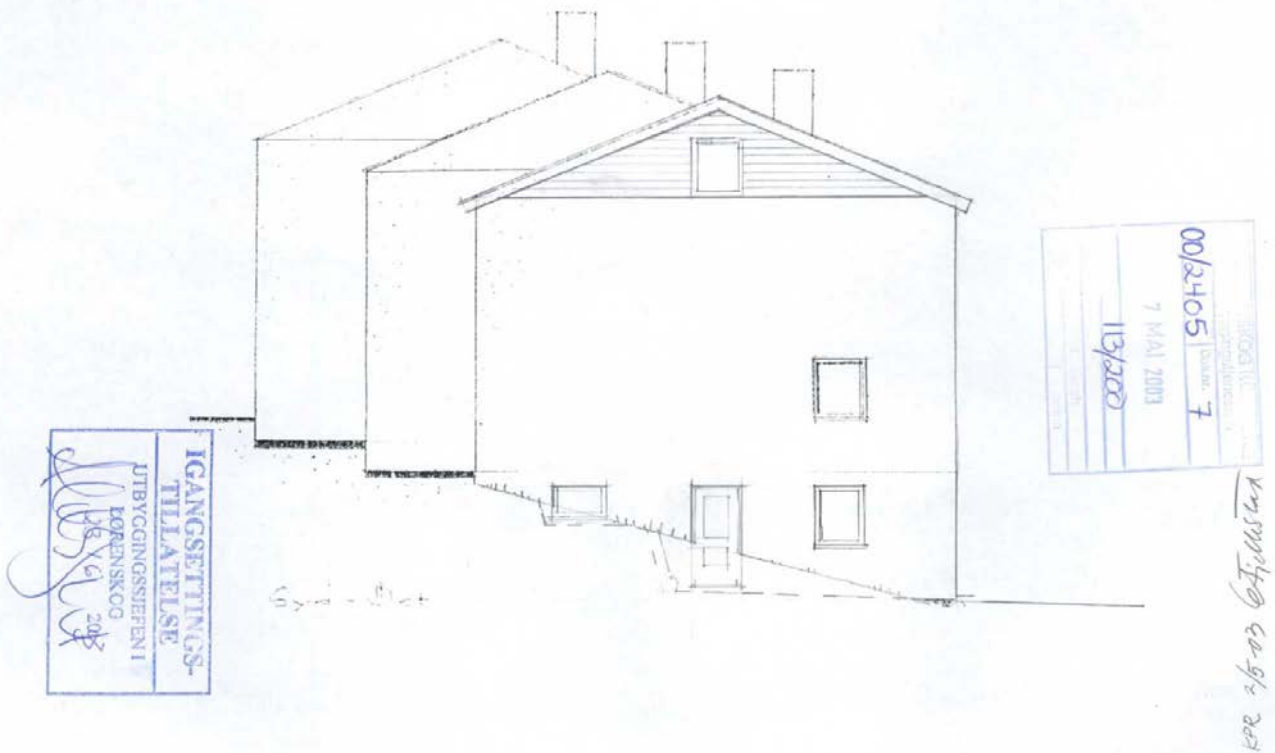
# Fasade Sør-vest

|                    |         |
|--------------------|---------|
| LØRRENSKOG KOMMUNE |         |
| UTBYGGINGSSEKSJON  |         |
| 0012405            | Dok. 7  |
| 7. MAI 2003        |         |
| Ansatt             | 113/200 |
| Tilleggs           |         |
| Tilleggs           |         |



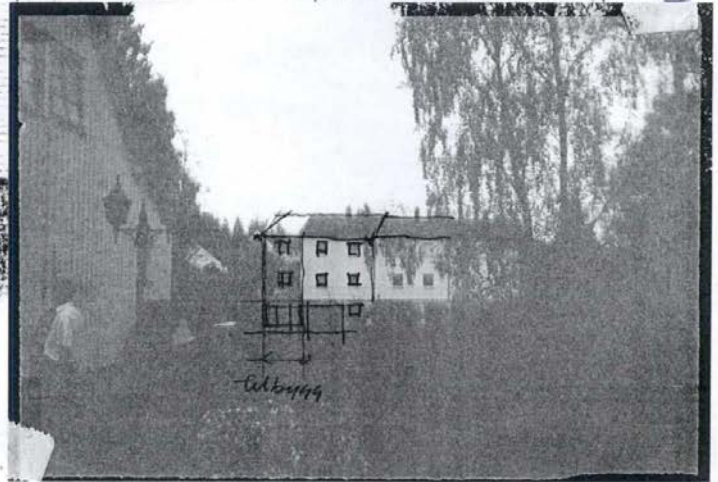
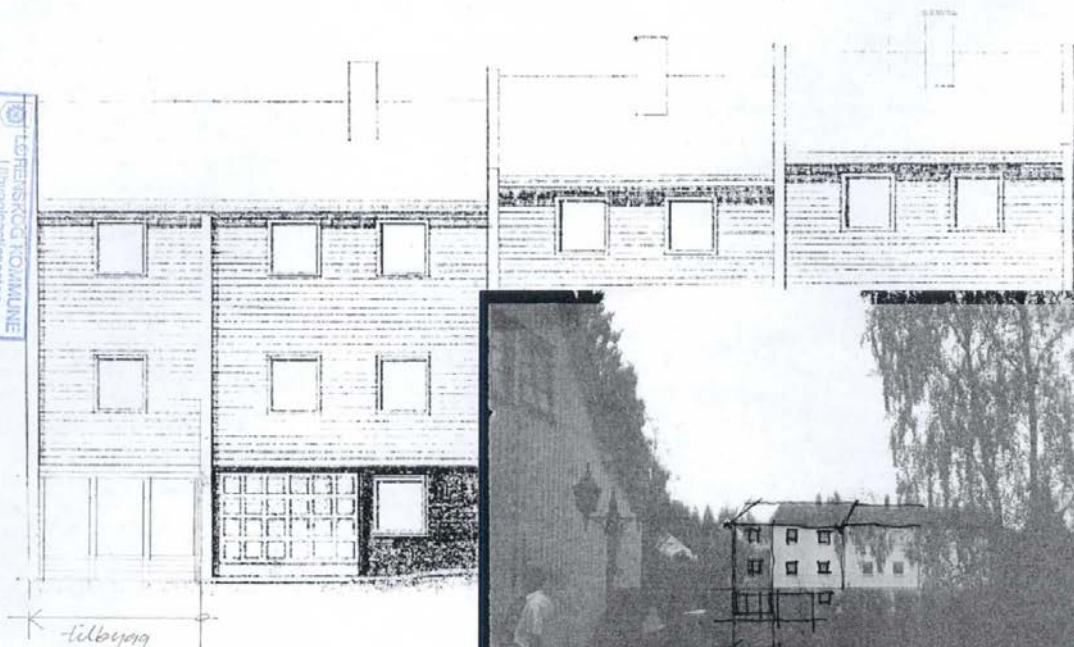
kpr 215-03 04. Tullstam

## Fasade Sør-øst



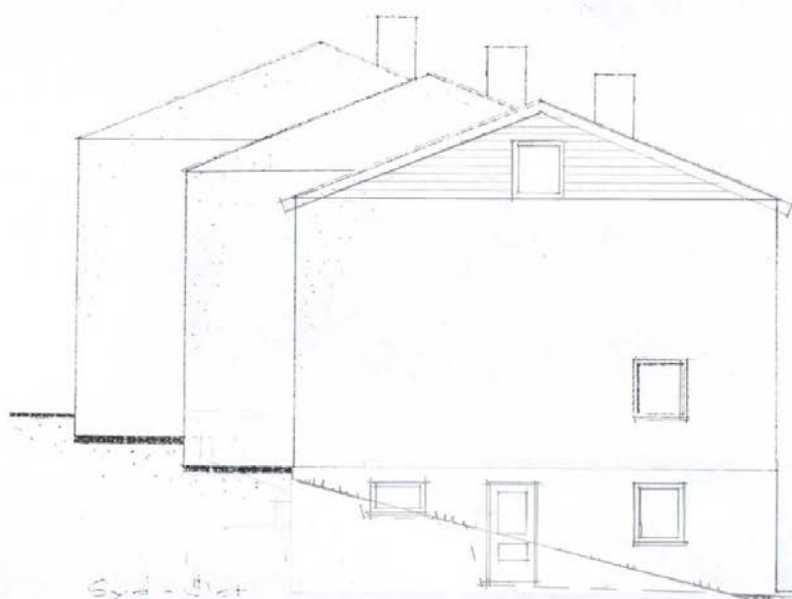
# Fasade Nord-øst

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| LØRRENSKOG KOMMUNE    |            |
| Utbrygningstillatelse |            |
| Dato: 06/24/05        | Side nr. 4 |
| - 1 OKT 2002          |            |
| Ansøjer: P            | 13/200     |
| Ansøjer: S            |            |
| Ansøjer: G            |            |
| Ansøjer: A            |            |
| Ansøjer: E            |            |
| Ansøjer: O            |            |
| Ansøjer: T            |            |
| Ansøjer: R            |            |
| Ansøjer: N            |            |
| Ansøjer: D            |            |
| Ansøjer: K            |            |
| Ansøjer: J            |            |
| Ansøjer: I            |            |
| Ansøjer: H            |            |
| Ansøjer: F            |            |
| Ansøjer: B            |            |
| Ansøjer: V            |            |
| Ansøjer: W            |            |
| Ansøjer: X            |            |
| Ansøjer: Y            |            |
| Ansøjer: Z            |            |



Sak 5703-31

# Fasade Sør-øst



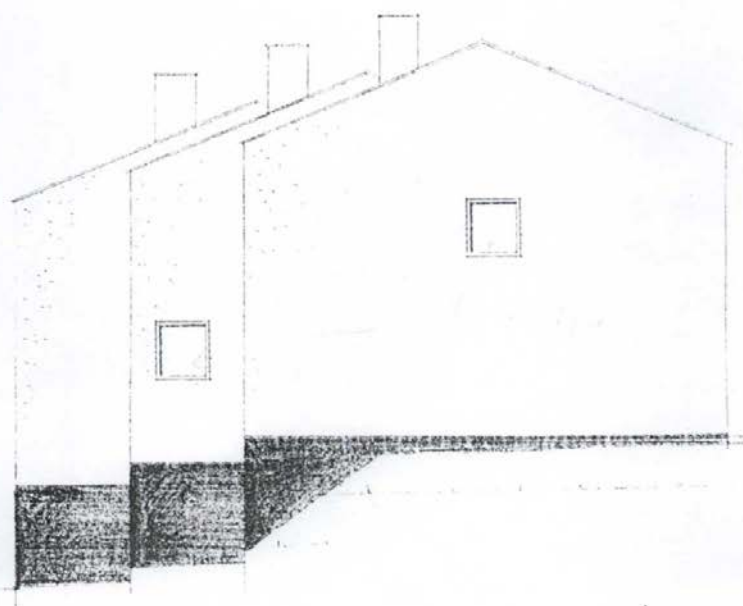
|                   |          |
|-------------------|----------|
| LØRENSKOG KOMMUNE |          |
| Ubygd informasjon |          |
| 09/2005           | Side: 4  |
| - 1 OKT 2002      |          |
| Ans. pros. p.     | 11/3/200 |
| Ans. pros. S.     |          |
| Ans. pros. S.     | Selbsth. |
| Ans. pros. S.     | Selbsth. |

Fasade Sør-vest

The drawing shows a two-story building facade. The main section has a gabled roof and a smaller section on the left. The facade features several windows and a door. A scale bar labeled 'tilbygg' is present. A date stamp from Lørenskog Kommune dated 11.11.2002 is visible.

|                   |            |
|-------------------|------------|
| LØRENSKOG KOMMUNE |            |
| Utbredningsplan   |            |
| 00/24/05          | Dok.nr. 4  |
| - 1 OKT 2002      |            |
| Ark. kr. nr. P    | 11/11/2002 |
| Ark. kr. nr. S    |            |
| Avstemning        | Saastad    |
| Kommisjonsleder   | Grønning   |

# Fasade Nord-vest (uendret)



|                   |            |
|-------------------|------------|
| LORENSKOG ROMANDE |            |
| Utrykningsplan    |            |
| 00/2405           | 10/10/2002 |
| - 1 Okt 2002      |            |
| Arkitekt P        | 13/200     |
| Arkitekt S        |            |
| Arkitekt          |            |
| Konstruktør       |            |



## 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.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:** Viggo Hansteens vei 31  
1472 FJELLHAMAR

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oda Øvergård Buvik

**Telefon:** 400 18 851  
**E-post:** oda.buvik@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 viderefremidlet 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