

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large, two-story house with light-colored horizontal siding and a brown tiled roof is prominent. It has a white balcony on the right side. To its left, a white car is parked on a paved area. In the background, several other houses are visible, interspersed with a dense forest of tall evergreen trees. The sky is clear and blue. In the top right corner, there is a white rectangular box containing the word 'aktiv.' in a dark red, lowercase, sans-serif font.

aktiv.

Steinbekkåsen 31, 1464 FJELLHAMAR

Stor familiebolig i blindvei rett ved marka!



Daglig leder / Eiendomsmegler

Silje Hegre

Mobil 924 44 145

E-post silje.hegre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG. TLF. 67 90 12 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 300 000,-
Omkostn.: Kr 183 890,-
Total ink omk.: Kr 7 483 890,-
Selger: Marit Alise Scheie
Kari Scheie
Jon Ove Scheie

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 221/242 kvm
Tomtstr.: 605.7 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 1709
Oppdragsnr.: 1100260021

Skap ditt drømmehjem i et attraktivt nabolag. Garasje og fine uteområder

Ønsker du deg mye plass i barnevennlig og veletablert område? Da er dette en ideell bolig der du kan sette ditt eget preg. Huset er eldre og har behov for modernisering. Men du får et velholdt hus med mye plass til hele familien. Boligen strekker seg over to plan med fin planløsning i hver etasje. 1.etasjen består av en romslig stue med tilknytning til kjøkken. Det er adkomst til to flotte uteplasser fra stue. Den ene vender mot syd og den andre mot vest. Her kan du følge solen gjennom dagen og ettermiddagen. I etasjen finner du også et bad, separat wc og 4 soverom.

Underetasjen består av to hobbyrom, peisstue, vaskerom med dusj og eget toalettrom. Hallen er romslig og det er mye plass til oppbevaring i vindfang og innendørs bod.

Velkommen til et hjem med mye plass og ideell plassering



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	108
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 221 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 242 kvm

TBA: 96 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 101 kvm Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, bad/vaskerom, peisestue og 2 hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 120 kvm Hall m/trapp, toalettrom, bad, kjøkken, stue og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger). Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

605.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten består av gårdsplass med plass til parkering. Fra gårdsplassen er det en trapp opp til inngangspartiet. Hagen består av plen, beplantning og 2 plattinger. Det er flislagt uteområde over garasjen som er tilknyttet inngangspartiet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Området oppleves som rolig og godt skjermet for trafikk og støy, og byr på svært gode oppvekstvilkår. Her bor du med nærhet til marka og flotte naturområder. Området byr på skiløyper om vinteren og flotte turmuligheter på sommerhalvåret. Bråteskogen og Haneborgåsen ligger innenfor gangavstand. Noen lokale ildsjeler har bygget Hinderskogen klatrepark i skogen som er et ideelt sted å ta med barna.

Lenger ned på Fjellhamar finner du populære badevann som Vesletjern, Vangen og Langvannet. Det er bygget en fin tursti rundt Langvannet og Vangen. For ytterligere turmuligheter er Sørlihavna et populært sted for Lørenskogs beboere. Her er det tursti og skiløyper inn til Losby og videre inn i marka. I tillegg finner du flere vann for padling av kano, kajakk eller bading som Mønevann.

Losby Golfklubb har et flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det finnes blant annet flere ballplasser, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

I 2020 fikk Lørenskog verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ, ved Lørenskog stasjon. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde.

Lørenskog er en kommune med et bredt utvalg av arrangementer og idretter for barn. Det er en kommune som stadig er i vekst og som har blitt en populær kommune for barnefamilier. Lillestrøm sentrum ligger kun 13 minutter unna med bil, her er det et godt kollektivtilbud med bl.a. flytog til Oslo Lufthavn Gardermoen som kun tar 12 minutter. Ønsker man å kjøre til Gardermoen tar dette ca. en drøy halvtime fra boligen, og Oslo sentrum kun ligger ca. 22 minutter unna med bil.

Det er et bredt tilbud av dagligvarebutikker i nærområdet som Coop Mega og Kiwi på Fjellhamar, samt øvrige servicetilbud som apotek, blomsterbutikk og Europris. For et bredere tilbud av shopping og tjenester er det kort vei til Metro senter, Triaden Lørenskog og Strømmen Storsenter med et stort utvalg av butikker og serveringssteder. Lillestrøm og Oslo sentrum er også bare en kjøretur unna.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består for det meste av eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligens adresse sokner til nye Fjellhamar barneskole. Ungdomsskolen heter Fjellsrud. Det er flere barnehager i området som blant annet Grønliia og Fjellhamarveien barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Boligen ligger ca. 1,6km unna Fjellhamar stasjon og 1,7km unna Strømmen stasjon. Her går det tog i retning Oslo og Lillestrøm hvert 15 minutt. Hver stasjon har også bussholdeplass.

Toget til Lillestrøm stasjon bruker ca. 7 minutter fra Fjellhamar stasjon. Skal man til Oslo S tar turen ca. 22 min fra samme stasjon.

Se vy sine sider for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1974 og fremstår i hovedsak med sin opprinnelige konstruksjon, supplert med normale oppgraderinger og vedlikehold. Byggegrunnen består av fjell.

Grunnmuren er av betong. Drenering og fuktsikring er av ukjent alder, og det er ikke

observert synlig grunnmursplast.

Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning. Det er avdekket luftespalter og musesperrer. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med adkomst fra en loftsluke. Konstruksjonen er luftet i gesimser og gavler.

Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillet mellom underetasjen og første etasje er en trekonstruksjon, mens det er betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, som i hovedsak er fra byggeåret. Hovedytterdøren er en malt tredør, og det er to malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Eiendommen har to terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering. En flislagt terrasse av lettbetongdekke med rekkverk i trevirke utgjør taket over garasjen. Adkomsten til boligen inkluderer en betongtrapp fra garasjen/gårdsplassen og en utvendig tretrapp fra stuen til terrasseplattingerne.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

• Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tekkingen har likevel oppnådd halvparten av forventet levetid og utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis oppsprukket og slitt kledning. Konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på undertaksplater. Det var ikke tegn til aktiv lekkasje ved

befaring.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punkt 1;

Enkelte vinduer tar lett i karmen/subber.

Punkt 2;

Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduet. Det er fare for, og har pågått, oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking og skader i trevirket rundt enkelte vinduer.

Punkt 3;

Naturlig konsekvens av alder.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Punkt 1;

Alle 3 dørene i boligen henger noe og subber i terskler/karm.

punkt 2;

Naturlig konsekvens av alder.

- Utvendig - Terrasseplattinger (2 stk)

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i begge terrasseplattningene. Plattningene fremstår også med generelt vedlikeholdsbehov. Skjevhetene skyldes normalt bevegelser i grunnen, typisk telehiv eller mangelfull fundamentering.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Betongtrapp fra gårdsplass/garasje har løse fliser, avskalling av puss og generelt preg av slitasje. Skadene på betongtrappen skyldes normalt fuktpåvirkning og frost over tid, noe som er vanlig på denne typen konstruksjoner.

Utvendig tretrapp har slitasje og vedlikeholdsbehov i tråd med observasjoner på

terrasseplattinger.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Overflatene fremstår som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men er av eldre dato og bærer preg av tidstypisk utførelse. Selv om tilstanden teknisk sett er akseptabel, vurderes standarden som lav sett opp mot dagens.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Skjevhetene er målt gjennom stuen og største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 25 mm.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre teglpiper er mer utsatt for sprekkdannelser, lekkasje av røykgass eller nedbrytning av fuger over tid.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er utført hulltaking i konstruksjonen med måling av fuktinnhold. Målingen viste ca. 15,9 vektprosent i treverk. Verdien ligger innenfor det som normalt anses som akseptabelt nivå for en lukket konstruksjon, men er samtidig i øvre sjikt i en konstruksjon av denne typen og som har vært lukket i mange år. Dette gir en indikasjon på at det kan være uønsket fukt i konstruksjonen.

I tillegg er konstruksjonen utført som en utforet og isolert vegg på innsiden av grunnmur, noe som er en kjent risikokonstruksjon. Slike løsninger kan gi redusert uttørking og fare for kondensdannelse mellom kald murvegg og innvendig konstruksjon, særlig der det er etablert dampspærre, som i dette tilfellet.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Funnene indikerer at det har vært eller fortsatt er aktivitet av gnagere i bygningen. Mus kan ta seg inn gjennom små åpninger i konstruksjonen og legge igjen ekskrementer og

urin, som kan medføre lukt og andre hygieniske utfordringer.

- Kjøkkenen - 1. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktskader og misfarging i kjøkkenbenken, spesielt i området ved vask. Dette skyldes normalt fuktpåvirkning over tid.

- Spesialrom - UNDERETASJE > TOALETTROM - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert sprekker og avskalling i grunnmurspussen på flere steder på grunnmuren (bolig og garasjen). Skadene er særlig tydelige ved overgangene mellom mur og vinduer ved garasjen. Dette skyldes nok fuktpåvirkning, bevegelse i underlaget og aldring i kombinasjon med svak vedheft.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: • Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Terrasse over garasjen

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Terrassen er flislagt, men det er ikke kjent om det er etablert membran eller hvilken type løsning som er benyttet. Det er registrert løse fliser og avskalling av puss på terrassen. Dette tyder på at det er bevegelse og/eller fuktpåvirkning i konstruksjonen. Terrasse over garasje er en kjent risikokonstruksjon, da små utettheter kan føre vann ned i underliggende konstruksjon. Det er registrert saltutslag på vegger i garasjen, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er ikke vurdert som hensiktsmessig, da det allerede er registrert synlige skader i himling etter tidligere lekkasje. Ved slike symptomer vil hulltaking i liten grad gi ytterligere relevant informasjon om skadeomfanget.

- Våtrom - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Punkt om helse miljø og sikkerhet:

- Balkonger/terrasser: Her er det registrert avvik i åpninger på rekkverk og høyde på rekkverk i henhold til dagens krav. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Innvendig trapp: Rekkverkshøyden er for lav i henhold til dagens forskrifter. Det er åpninger i rekkverk og mellomtrinn og det mangler håndløper og rekkverk.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med

radonsperre.

Les vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon om punktene nevnt over.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen ble kjøpt i 1973.

Den ble overdratt til arvinger i 2026.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke feiet de siste årene pga. mangel på adkomst. Det er derfor ikke informasjon om noe fyreforbud eller avvik fra kommunen.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 120 kvm: Hall m/trapp, toalettrom, bad, kjøkken, stue og 4 soverom

TBA 68 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 101 kvm: Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, bad/vaskerom, peisestue og 2 hobbyrom

Garasje:

BRA-e 21 kvm: Garasje

TBA 28 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Vi tar en gjennomgang av rommene i boligen.

Det første som møter deg er et praktisk vindfang med mye plass til oppbevaringsmøbler. Innenfor entréen kommer du til en hall med store vinduer og mye plass. Her kan du for eksempel sette inn enda mer lagringsplass for ytterklær, eller kanskje nyte luksusen av mye plass med et luftig førsteinntrykk.

Det er 2 hobbyrom i etasjen. Det ene har du adkomst til fra hallen. Dette var opprinnelig en garasje, men har blitt et praktisk rom for lagring eller hobby rett innenfor inngangen. Det andre hobbyrommet ligger lenger inn og måler ca. 9 m². I samme del av boligen finner du en romslig peisestue på ca. 24 m² med peis. Et ideelt rom for ungdommen å ha besøk, eller kanskje et lekerom for de minste. Vi finner også et praktisk vaskerom og eget toalettrom rett ved peisestuen. Rommene er eldre og modne for modernisering. Her kan du oppfylle drømmen om lekkert vaskerom og bad nummer 2 om ønskelig.

Slik bad/vaskerom i underetasjen fremstår i dag er det fliser på gulv og vegger, samt himlingsplater. Det er en dusjnise i rommet med innfellbare dører i glass. Det er varmtvannsbereder på 200l fra 2016

Toalettrommet har laminatgulv, tapetserte vegger og himlingsplater. Innredningen

består av servant med ettgreps blandebatteri. Videre er det et gulvmontert wc. Naturlig avtrekk via ventil på vegg i vaskerom/bad og i toalettrommet.

I etasjen finner du også en praktisk bod. Perfekt for oppbevaring av støvsuger eller tørrvarer du ikke vil ha på kjøkkenet.

Vi tar trappen opp til hovedetasjen. Etasjen består av soverommene, stue, kjøkken, wc og baderom.

Vi starter med å ta en titt på hjertet av boligen, nemlig stuen. Rommet er på ca. 45 m² og er i tilknytning kjøkkenet. Det er rikelig med naturlig lys fra store vindusflater i rommet. Med mye plass kan du få plass til to sittegrupper i tillegg til langbord i spisestuen. Stuen ble pusset opp i 2013. Gulvet er av typen lys eikeparkett og veggene er delvis glatte og med panel. Dette rommet holder et moderne uttrykk. Varmekildene inkluderer både varmepumpe og peis. Det er bygget et karnapp ved spisestuen som gir en koselig krok og mer lys. Fra stue er det to utganger til hagen. Den ene fører deg ut til terrasseplattning vendt mot sørøst på ca. 31 m². Her er det tak over en del av plattningen. Arealet er perfekt for en loungegruppe. Man kommer også ut til denne uteplassen via hovedsoverommet.

Den andre uteplassen har adkomst fra spisestue. Trappen fører deg ned til plattningen som er ideell for sommerdagene der du kan nyte måltidene ute. Denne uteplassen vender mot sørvest.

Kjøkkenet er i eget rom. Det er adkomst via skyvedør fra spisestue og dør fra hallen. Boligen ligger høyt og fint i terrenget, noe som gir deg en fin utsikt og ikke innsyn. Kjøkkeninnredningen er lys med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og det er en dobbel stålkum med ettgrept blandebatteri. Det er godt med arbeidsplass og skaplass. Her får du plass til en spisebord. Hvitevarene er frittstående. Over komfyren er det en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I andre enden av boligen er det en egen soveromsavdeling. Alle boligens 4 soverom ligger her, og de er på henholdsvis 11,8 m², 8,7 m², 8,5 m² og 7,1 m².

Hovedsoverommet er av god størrelse med plassbygget skap. Det er adkomst ut til plattningen fra dette rommet. De andre soverommene er ideelle barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom.

Badet i etasjen har flislagte gulv og vegger, i taket er det himlingsplater. Videre er det slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri med speilskap og lys over, veggmontert toalett og dusjkabinett med garnityr.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet. Badet fremstår konstruksjonsmessig som fra byggeår, med tegn til senere oppgraderinger av overflater og/eller innredning.

Vegg-i-vegg er det et separat toalettrom med laminatgulv, tapetserte vegger og himlingsplater. Rommet er utstyrt med servant med ettgreps blandebatteri og gulvmontert toalett. Det er mekanisk avtrekk på wc.

Kort fortalt er dette en innholdsrik enebolig med mye plass! Du får både plass til besøk og rikelig med lagringsplass.

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.

Hvitevarene i boligen følger. Uavhengig av om disse er frittstående. (Gjelder kjøleskap, komfyr og vaskemaskin)

Kjølehyrnet i det største hobbyrommet medfølger.

Veggglampene i boligen følger og taklamper. Uavhengig av om de er krokhengte.

Moderniseringer og påkostninger

Det ble gjennomført rørfornyng av hovedrøret ut til hovednettet i april 2026.

Stigen på taket til feier er oppgradert. Dette ble gjort da feiing ikke kunne gjennomføres pga. dårlig adkomst.

TV/Internett/Bredbånd

Altiboks. Det er lagt opp fiber.

Parkering

Parkering på egen gårds plass eller i garasje.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er to varmepumper i boligen. Disse er fra 2008. Det er peis i peisestuen i underetasjen og i stue.

Ellers er det elektrisk oppvarming fra panelovner.

Det er en oljetank i boligen. Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Det er ikke tegnet Norgespris på strøm.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 300 000

Omkostninger kjøper

7 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

182 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

183 890 (Omkostninger totalt)

200 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

203 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 483 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 500 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 503 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 23 372 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet på kr. 23.372,- er innhentet fra fakturert beløp i fjor. I år kom årsprognosen ut lavere, men dette er hovedsakelig fordi boligen ikke er bebodd per nå og beløpet blir derfor misvisende.

Det er noen økninger på de kommune avgiftene i 2026, og man må derfor forvente et høyere beløp.

Beløpet fordeles slik:

Feie/tilsynsgebyr: 653,00 kr

140 L Renovasjon: 2.948,40 kr

Fastledd renovasjon: 3.482,50 kr

Målerleie: 364 kr

Det er montert vannmåler i boligen. Vann og avløp faktureres etter forbruk, men det settes inn et akontobeløp. Dette kommer i tillegg til punktene nevnt over.

Kostnadene for vann og avløp er beregnet slik:

Vann etter måler: enhetspris på 50,76 kr.

Avløp etter måler: enhetspris på 61,02 kr.

Vann etter måler: enhetspris på 46,70 kr.

Avløp etter måler: enhetspris på 56,14 kr.

Akonto vann ble satt inn på 3.749,29 kr i årsprognosen.

A-konto avløp avløp ble estimert til 4.533,30 kr.

Dette er estimat basert på en persons forbruk.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt i Lørenskog kommune.

Eiendomsskatt per år = ((boligverdi x 0,7) – bunnfradrag) x skattesats. Bunnfradraget er på 100.000,- og skattesatsen er 1 promille.

Ved en verdi estimert til 7.200.000,- vil denne komme på kr. 4.970,- per år.

Avvik kan forekomme da seddelen for eiendomsskatt ikke har kommet enda. Her har meglet benyttet prisantydning.

Formuesverdi primærbolig

Kr 3 480 870 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 11 401 243 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Estimatet i salgsoppgaven er hentet fra skatteetatens egen kalkulator basert på størrelse og beliggenhet.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 1709 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/107/1709:

22.06.1973 - Dokumentnr: 4120 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1699

Bestemmelse om vedlikehold

24.05.1994 - Dokumentnr: 7047 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om fri framkomst for vedlikehold og ettersyn

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1972 - Dokumentnr: 5568 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:107 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1358336 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1709

01.01.2024 - Dokumentnr: 195097 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1709

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 18.03.1974.

Det foreligger byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Overbygget på uteplassen fra hovedsoverommet og stue fremkommer ikke på

tegningene. Dette anses som fasadeendring og er søknadspliktig tiltak.

Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Boligen har blitt bygget om ved to anledninger.

I 1998 ble det bygget karnapp i spisestuen. Det foreligger tegninger på dette arbeidet som er innhentet fra kommunen. Men det er ikke gitt ferdigattest eller brukstillatelse på arbeidet.

Det foreligger også tegninger på endring av garasje i 1989. Disse er stemplet godkjent av kommunen, men det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på arbeidet.

Garasjen ble bygget på. Tidligere var hobbyrommet ved inngangen en garasje.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.03.1974.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Området ligger under reguleringsplan 1972001 - Steinbekkåsen. Denne trådte i kraft i 04.05.1972.

I kommuneplan og reguleringsplankart fremkommer det at området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

På reguleringsplanforslaget kommer området frem som uregulert.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, egenerklæring, reguleringsplan, kommunekart, kommunale avgifter, tegninger, midlertidig brukstillatelse.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen blir vasket til visning, men vil ikke bli ytterligere vasket til overtakelse.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 9 500 Bilder (drone- og dagbilder)

3 900 Garantipremie/inneståelse
5 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
7 900 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 131 750

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

Ansvarlig megler

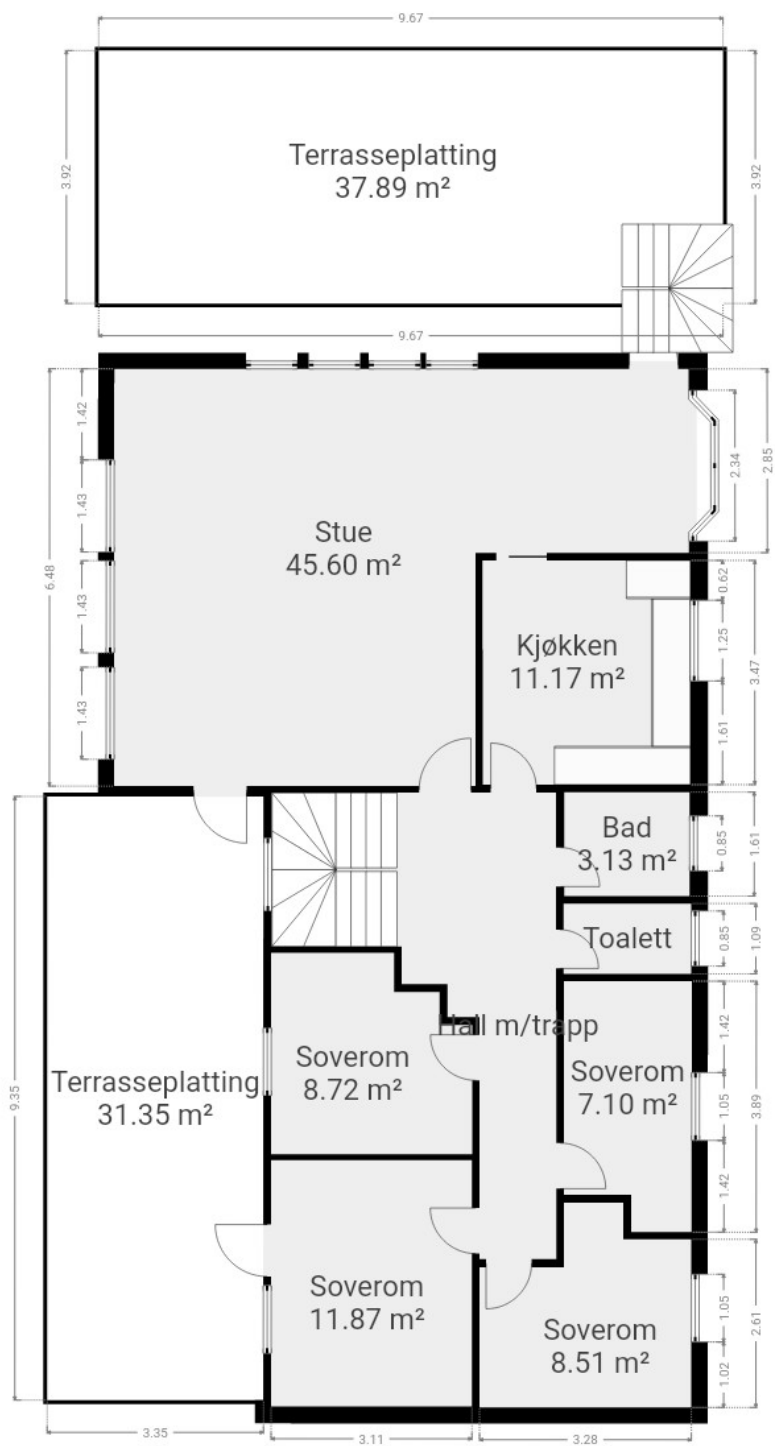
Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

Oppdragstaker

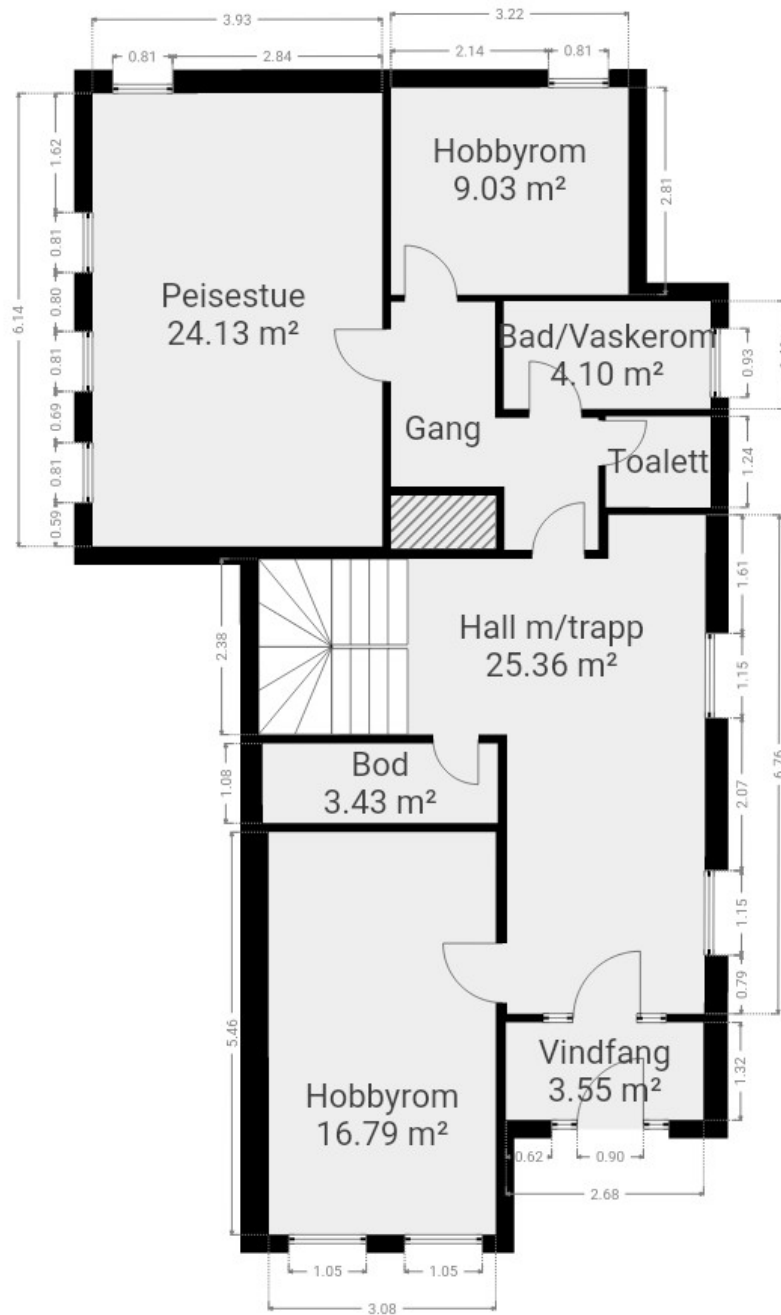
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

28.04.2026



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



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

Ditt nye hjem?



Hjertet i boligen er romslig med mye naturlig lys. Rommet har store vindusflater. Boligen ligger fint i terrenget noe som gir utsikt og en usjenert plassering.











Det er 4 gode soverom i etasjen. Disse ligger samlet i motasatt ende av stue og kjøkken. Her får du en fin soveromsavdeling der alle sover i samme etasje.









Hallen i 1.etasjen.

















Uteområdet



















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Steinbekkåsen 31, 1464 FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 107, bnr. 1709

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 20000-1871

Eiendomsverdi ref nr: OR2421

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1974 og er med det ca 52 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 52 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i de fleste bygningsdeler. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Presisering:

Jeg har vært oppe på taket, men gikk ikke ut på nord-vest siden. Denne delen ligger høyere over terrenget, og jeg vurderte at det ble for risikabelt å bevege seg der. Taket er derfor kontrollert der det opplevdes trygt å gå. Vurderingen er gjort ut fra alder og det som er synlig ved den en slik begrenset besiktigelse. Det kan være forhold på den delen som ikke er inspisert.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Ingen avvik påvist på befaringdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

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

Ved tilfeldig kontroll er det avdekket luftespalter og lusinger (musesperre).

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskade bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er adkomst til konstruksjonen fra loftsluken i trapperom/hall i 1.etasje.

Konstruksjonen er luftet i gesimser og gavler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Vinduene er i hovedsak fra byggeår. Det er registrert variasjoner i glassene som tyder på at enkelte glass kan være skiftet ut i ettertid, uten at hele vinduet er byttet.

Bygningen har malt hovedytterdør i trevirke og malt balkongdører(2 stk) i tre med 2-lags glass.

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra hver sin del av stuen.

Flislagt lettbetongdekke med rekkverk i trevirke. Adkomst fra boligen/hagen. Terrassen utgjør taket på garasjen.

Betongtrapp med adkomst fra garasjen/gårdsplass til boligen.

Utvendig tretrapp med adkomst fra stuen til terrasseplattinger og soverommet til terrasseplattinger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betongulv mot terrenget i underetasjen.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpne peiser(2 stk).

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Fra hobbyrommet under vinduet.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Det er observert indikasjoner på forekomst av mus i boligen i form av ekskrementer på loftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje;

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet.

Kommentar:

Badet fremstår konstruksjonsmessig som fra byggeår, med tegn til senere oppgraderinger av overflater og/eller innredning. Det foreligger ikke dokumentasjon på når eller hvordan arbeidene er utført.

Eier opplyser at det har vært en lekkasjehendelse for ca. 10 år siden, og at det i den forbindelse kan ha blitt utført arbeider på badet. Opplysningene er ikke dokumentert.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i

Beskrivelse av eiendommen

våtsonen.

Bad/vaskerom underetasjen;
Flislagte gulv, flislagte og malte vegger og himlingsplater.
Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil på ytterveggen
(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Rommet er fra byggeår. Det er ikke gitt opplysninger om oppgraderinger og vedlikehold utført siden.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra hobbyrommet i retning våtsonen(gulv).

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etasje;
Laminatgulv, tapetserte vegger og himlingsplater. Servant med ettgreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk.

Toalettrom underetasjen;
Laminatgulv, tapetserte vegger og himlingsplater. Servant med ettgreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk via klaffventil på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Inntak, vannmåler og stoppekran i samme rommet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Luft/luft varmepumper x 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet.

Hovedsikring, strømmåler, vippe og skrusikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering med ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om alderen.

Bygningen har betonggrunnmur.

Muren er oppført som tørrmurt natursteinsmur med ujevnt stablemønster og grove steiner med varierende kontaktflate. Enkelte mindre skjevheter og ujevnheter er registrert, men det er ikke observert tegn til setninger, utglidninger eller andre forhold som svekker funksjonen. Ujevnhetene vurderes som normalt for denne murtypen og oppføringstidspunktet.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikring;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hobbyrommet nærmest inngangspartiet er opprinnelig bod, ifølge byggetegninger, men benyttet og vurdert som et hobbyrom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som garasje i kommunens arkiver.

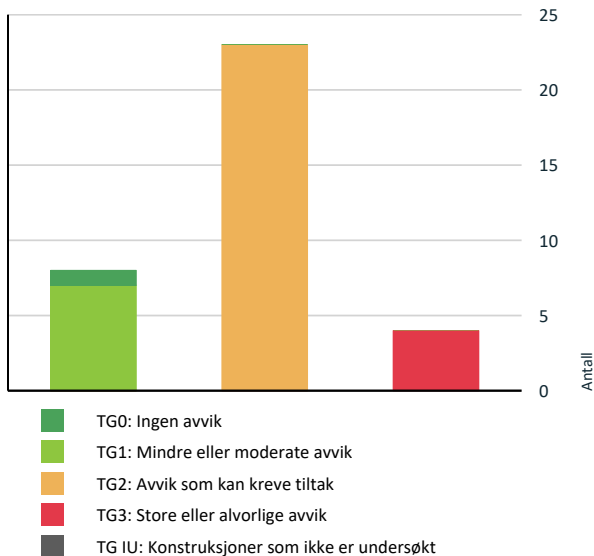
Det anbefales at interessenter undersøker forholdet nærmere med kommunen, herunder hva som eventuelt kreves for å få dagens planløsning godkjent.

Garasje

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

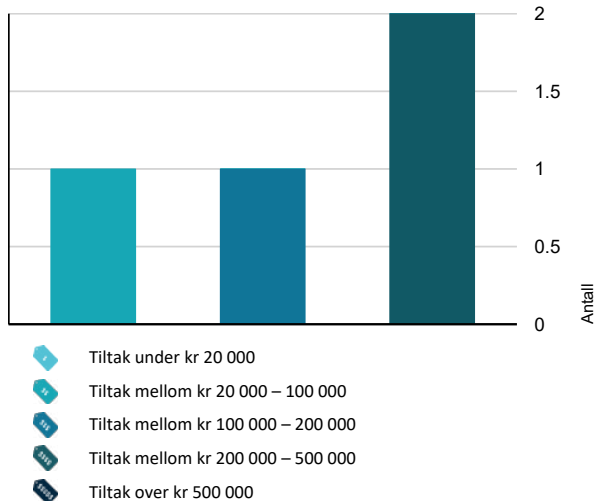
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringdagen.

Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverker eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrasse over garasjen [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasseplattinger (2 stk) [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1974

Tilbygg / modernisering

1989 Fasadeendring Tilbygget del med karnappvindu

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Presisering:

Jeg har vært oppe på taket, men gikk ikke ut på nord-vest siden. Denne delen ligger høyere over terrenget, og jeg vurderte at det ble for risikabelt å bevege seg der. Taket er derfor kontrollert der det opplevdes trygt å gå. Vurderingen er gjort ut fra alder og det som er synlig ved den en slik begrenset besiktigelse. Det kan være forhold på den delen som ikke er inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har likevel oppnådd halvparten av forventet levetid og utskiftinger er påregnelig i årene som kommer.

Mosevekst er observert i noe grad. Dette er relativt vanlig på eldre tak. Eldre betongtakstein har ofte ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket helt må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på taksteinen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at enkeltstein sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer. Basert på alderen på takrenner, nedløp og beslag, kan det ikke utelukkes at det blir behov for skifte eller lokale utbedringer av disse som først oppdages etter nedbør.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Ved tilfeldig kontroll er det avdekket luftespalter og lusinger(musesperre).

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis oppsprukket og slitt kledning. Konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panel må påregnes skiftet stedvis. Vedlikehold av utvendig kledning anbefales også. Jevnlig vedlikehold av utvendig trevirke forlenger levetiden og anbefales generelt



Bildet viser luftet konstruksjon



Stikktakninger



Stikktakninger



Oppsprukket trevirke

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er adgang til konstruksjonen fra loftsluken i trapperom/hall i 1.etasje.

Konstruksjonen er luftet i gesimser og gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på undertaksplater. Det var ikke tegn til aktiv lekkasje ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Skjolder indikerer at taket tidligere kan ha hatt lekkasje, og det kan ikke utelukkes at enkelte detaljer har vært utette. Det er ikke påvist tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen. Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Forholdet anses som historisk, men bør holdes under jevnlig oppsikt. Dette anbefales, da det er knyttet risiko til kaldloft og gjennomføringer i yttertak.



Fuktskjolder ved gjennomføring



Fuktskjolder ved gjennomføring



Luftespalter i raft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Vinduene er i hovedsak fra byggeår. Det er registrert variasjoner i glassene som tyder på at enkelte glass kan være skiftet ut i ettertid, uten at hele vinduet er byttet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punkt 1;

Enkelte vinduer tar lett i karmen/subber.

Punkt 2;

Utvendig belasting er stedvis ført helt ned til beslag under vinduet. Det er fare for, og har pågått, oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking og skader i trevirket rundt enkelte vinduer.

Punkt 3;

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Punkt 1 og 3;

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som i all hovedsak er fra byggeår, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

Punkt 2;

Enkelte omrammingsbord rundt vinduene på boligen bør skiftes, da de trolig ikke lar seg reparere lokalt. Når ny utvendig monteres bør belistningen kuttes slik at det blir en spalte på mellom 7 og 10 mm mellom trevirket og beslaget. Dersom dette ikke gjøres vil sannsynligvis trevirket fortsette å foringes, samt at fukt kan spres til bakenforliggende konstruksjoner med fare for ytterligere skader.



Belistning ned mot vannbrett

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i trevirke og malt balkongdører(2 stk) i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Punkt 1;

Alle 3 dørene i boligen henger noe og subber i terskler/karm.

punkt 2;

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av dørene, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens dører

TG 2 Terrasseplattinger (2 stk)

Beskrivelse

Terrasseplattinger i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra hver sin del av stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i begge terrasseplattningene. Plattningene fremstår også med generelt vedlikeholdsbehov. Skjevhetene skyldes normalt bevegelser i grunnen, typisk telehiv eller mangelfull fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Plattingene fremstår i fungerende stand, men er skjeve og har et generelt behov for vedlikehold. Det vil sjelden være rasjonelt å rette opp dette lokalt, så anbefalingen er å bygge helt nye plattinger. Skjeve plattinger på grunn av mangelfull fundamentering vil ikke bli borte uten å grave og støpe nytt fundament med sikring mot telehiv.

TG 3 Terrasse over garasjen

Beskrivelse

Flislagt lettbetongdekke med rekkverk i trevirke. Adkomst fra boligen/hagen. Terrassen utgjør taket på garasjen.

Årstall: 1989

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Terrassen er flislagt, men det er ikke kjent om det er etablert membran eller hvilken type løsning som er benyttet. Det er registrert løse fliser og avskalling av puss på terrassen. Dette tyder på at det er bevegelse og/eller fuktpåvirkning i konstruksjonen. Terrasse over garasje er en kjent risikokonstruksjon, da små utettheter kan føre vann ned i underliggende konstruksjon. Det er registrert saltutslag på vegger i garasjen, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte forhold tyder på at konstruksjonen ikke er tett, og det er risiko for fuktskader i dekket og i underliggende rom. Skader kan utvikle seg over tid uten å være synlige fra oversiden. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning og tilstand. Basert på registrerte forhold må det påregnes omfattende tiltak, ofte med riving av eksisterende oppbygning og etablering av nytt tett sjikt med riktig fall vekk fra konstruksjonen.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Oppgitt kostnadsestimat (kr 100 000 – 200 000) gjelder som et grovt anslag basert på synlige forhold på befaringstidspunktet. Estimater er ikke et pristilbud, og endelig kostnad vil kunne avvike.

Terrasse over underliggende rom er en konstruksjon hvor oppbygning og skadeomfang ofte først blir kjent etter åpning. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger større skader enn det som er synlig, noe som kan medføre økte kostnader.

Dersom det avdekkes behov for full oppbygging med nytt tettesjikt, falloppbygging og tilpasninger mot tilstøtende konstruksjoner, må det påregnes høyere kostnader enn angitt estimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

1 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp med adkomst fra garasjen/gårdsplass til boligen.

Utvendig tretrapp med adkomst fra stuen til terrasseplattinger og soverommet til terrasseplattinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betongtrapp fra gårdsplass/garasje har løse fliser, avskalling av puss og generelt preg av slitasje. Skadene på betongtrappen skyldes normalt fukt påvirkning og frost over tid, noe som er vanlig på denne typen konstruksjoner.

Utvendig tretrapp har slitasje og vedlikeholdsbehov i tråd med observasjoner på terrasseplattinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappene fremstår å fungere ved dagens observasjoner, men har synlige skader og slitasje.

Løse fliser og avskalling på betongtrappen vil føre til videre nedbrytning dersom det ikke gjøres tiltak. Det anbefales utbedring av skader på betongtrappen, typisk ved fjerning av løse fliser og reparasjon av overflater.

For tretrappen anbefales vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte deler etter behov.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene fremstår som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men er av eldre dato og bærer preg av tidstypisk utførelse. Selv om tilstanden teknisk sett er akseptabel, vurderes standarden som lav sett opp mot dagens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har begrenset standard sammenlignet med dagens løsninger. Det må påregnes behov for oppgradering dersom boligen ønskes tilpasset dagens standard.

Registrerte skader i benkeplate vil kunne forverres over tid, særlig ved videre fukt påvirkning. Lokal utbedring eller utskifting av benkeplate kan være aktuelt på kort sikt.

Full utskifting av kjøkkenet vurderes som naturlig ut fra alder og standard, men er ikke et absolutt behov slik kjøkkenet fremstår i dag.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhetene er målt gjennom stuen og største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpne peiser(2 stk).

Vurdering av avvik:

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

Eldre teglpipe er mer utsatt for sprekkdannelse, lekkasje av røykgass eller nedbrytning av fuger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipen ble kontrollert av fagperson i 2019 uten at det ble avdekket avvik. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at teglpipe fra denne perioden er utsatt for aldring og slitasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn og ny vurdering ved endret bruk, trekkproblemer eller før eventuell installasjon av ny ildsted. Tidspunkt for rehabilitering vurderes å nærme seg ut fra alder alene.

Kommentar:

Det ble gjennomført tilsyn av pipen i 2014 hvor det ble registrert avvik. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse forholdene er utbedret i etterkant. Samtidig ble det gjennomført nytt tilsyn i 2019 uten registrerte avvik, noe som normalt indikerer at tidligere forhold er håndtert eller ikke lenger vurdert som avvik.

Det anbefales å kontakte feievesenet for å avklare dagens og alle avvik er lukket og eventuelt behov for videre oppfølging.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Fra hobbyrommet under vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er utført hulltaking i konstruksjonen med måling av fuktinnhold. Målingen viste ca. 15,9 vektprosent i treverk. Verdien ligger innenfor det som normalt anses som akseptabelt nivå for en lukket konstruksjon, men er samtidig i øvre sjikt i en konstruksjon av denne typen og som har vært lukket i mange år. Dette gir en indikasjon på at det kan være uønsket fukt i konstruksjonen.

I tillegg er konstruksjonen utført som en utforet og isolert vegg på innsiden av grunnmur, noe som er en kjent risikokonstruksjon. Slike løsninger kan gi redusert uttørking og fare for kondensdannelse mellom kald murvegg og innvendig konstruksjon, særlig der det er etablert dampspærre, som i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er ikke påvist skader ved måletidspunktet, men måleresultatet gir en viss usikkerhet knyttet til fukttilstand og videre utvikling. Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved tegn til lukt, misfarging eller økte måleverdier anbefales ytterligere undersøkelser.

Forhøyet fuktighet i lukkede konstruksjoner gir økt risiko for mugg- og sopputvikling, spesielt der det er organiske materialer og begrenset uttørking. Det anbefales å vurdere tiltak som fjerning av utføring. Konstruksjonen må eventuelt bygges opp riktig med god ventilasjon og oppvarming. Forholdet kan også indikere svakheter ved drenering og bør ses i sammenheng med bygningens ytre fuktsikring.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er observert indikasjoner på forekomst av mus i boligen i form av ekskrementer på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Funnene indikerer at det har vært eller fortsatt er aktivitet av gnagere i bygningen. Mus kan ta seg inn gjennom små åpninger i konstruksjonen og legge igjen ekskrementer og urin, som kan medføre lukt og andre hygieniske utfordringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Museaktivitet kan føre til luktproblemer, skade på isolasjon og gnaging på elektriske ledninger. Det anbefales grundig rengjøring og desinfisering av berørte arealer før videre bruk. Det bør gjennomføres skadedyrbekjempelse og tetting av mulige inngangspunkter for å forhindre ny aktivitet. Oppfølging over tid anbefales for å sikre at problemet er eliminert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet.

Kommentar:

Badet fremstår konstruksjonsmessig som fra byggeår, med tegn til senere oppgraderinger av overflater og/eller innredning. Det foreligger ikke dokumentasjon på når eller hvordan arbeidene er utført.

Eier opplyser at det har vært en lekkasjehendelse for ca. 10 år siden, og at det i den forbindelse kan ha blitt utført arbeider på badet. Opplysningene er

Tilstandsrapport

ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid. I dette badet er det i tillegg opplyst om en lekkasje for noen år tilbake. Selv om forholdet anses som utbedret av rekvirent, er det ingen garanti for at badet er tett.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

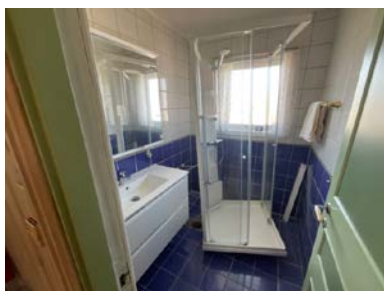
Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimatet er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke vurdert som hensiktsmessig, da det allerede er registrert synlige skader i himling etter tidligere lekkasje. Ved slike symptomer vil hulltaking i liten grad gi ytterligere relevant informasjon om skadeomfanget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet tilsier likevel at det kan foreligge skjulte fuktskader i konstruksjonen. Nye eiere må være oppmerksomme på at skadeomfanget kan være større enn det som er synlig, og at videre undersøkelser og eventuelle utbedringer kan bli nødvendig.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er ikke grunnlag for å angi et presist kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Eventuelle mindre utbedringer kan i noen tilfeller inngå som en del av oppgradering av badet(200 000-500 000,-).

Basert på registrerte skader og usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tilstand, må det imidlertid påregnes at omfanget kan bli større. Endelig skadeomfang og nødvendige tiltak vil først kunne avklares etter åpning av konstruksjonen.

Kostnader vil derfor kunne avvike fra et normalt nivå for oppussing av bad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, flislagte og malte vegger og himlingsplater.
Dusjnische med innfellbare dører i glass. Ventil på ytterveggen(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Rommet er fra byggeår. Det er ikke gitt opplysninger om oppgraderinger og vedlikehold utført siden.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid. Rommet bør på sikt renoveres dersom det skal brukes som våtrom etter dagens krav. Nye våtrom bør utføres i tråd med gjeldende teknisk forskrift og anerkjente bransjenormer.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimatet er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra hobbyrommet i retning våtsonen(gulv).

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
20/4-2026

Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktskader og misfarging i kjøkkenbenken, spesielt i området ved vask. Dette skyldes normalt fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

For å utbedre skaden og lukke avviket, må den benkeplaten mest sannsynlig skiftes. Lav konsekvensgrad, men om området fortsetter å eksponeres for vann, er det stor sjanse for at platen etterhvert blir helt ødelagt.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminatgulv, tapetserte vegger og himlingsplater. Servant med ettgreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminatgulv, tapetserte vegger og himlingsplater. Servant med ettgreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk via klaffventil på veggen.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ventilasjon på toalettrom er viktig for å fjerne fukt, lukt og forurenset luft. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt bli værende i rommet, noe som over tid kan føre til dårlig inneklime.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Inntak, vannmåler og stoppekran i samme rommet.

Vurdering av avvik:

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

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

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelse, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og belegoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmpumper x 2

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmpumpene tilsynelatende fungerer i dag (påskrudde på befaringsdagen), men ut fra alder bør det forventes redusert driftssikkerhet og mulighet for plutselige driftsstopp eller dårligere varmeeffekt. Komponenter som kompressor og elektronikk er utsatt for slitasje ved denne alderen. Regelmessig kontroll anbefales, og utskifting bør vurderes dersom ytelsen svekkes eller feil oppstår.

En luft/luft-varmpumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygningsakkryndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler, vippe og skrusikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende

Tilstandsrapport

både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
5. 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 Ingen kjente kontroller, noe dokumentasjon på utført arbeider og få opplysninger på anleggets alder. Boligen selges i tillegg via fullmektig og det er ikke er mulig å få svar på endel av spørsmålene over. Det anbefales følgelig en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Det er påregnelig med tiltak for å møte dagens krav og anbefalinger.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor taksmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskaade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering med ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om alderen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig fuktsikring og drenering har overskredet forventet levetid, og det er ikke observert tiltak eller gitt opplysninger som tyder på fornyelse av bygningsdelen siden byggeår. Manglende eller svekket drenering øker generelt risikoen for fuktbelastning mot underetasje/kjeller, og dette er forhold som bør vurderes nærmere over tid.

Ved hulltaking ble det påvist noe forhøyede fuktverdier i innvendig påføret vegg, men det kan ikke konkluderes med at dette alene skyldes svikt i fuktsikringen. Feil oppbygning av veggen, med dampspærre på kald side og manglende uttørkingspotensial, kan også være en medvirkende årsak.

Tiltak må vurderes helhetlig – både innvendig og utvendig – slik at konstruksjonen samlet sett tilfredsstillende krav til uttørring og fuktsikring. Eventuelle utbedringer bør koordineres med tiltak som omtales under «rom under terreng».

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert sprekker og avskalling i grunnmurspussen på flere steder på grunnmuren (bolig og garasjen). Skadene er særlig tydelige ved overgangene mellom mur og vinduer ved garasjen. Dette skyldes nok fuktpåvirkning, bevegelse i underlaget og aldring i kombinasjon med svak vedheft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og avskalling svekker pussens beskyttende funksjon og kan på sikt gi økt fuktbelastning på underlaget dersom overflatene ikke vedlikeholdes.

Det anbefales lokal utbedring og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning og sikre god beskyttelse mot fukt og frost.

Observasjonene vurderes som aldersrelaterede, men bør også ses i sammenheng med forhold registrert under bygningsdelene fuktsikring og drenering samt rom under terreng.



1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Muren er oppført som tørrmurt natursteinsmur med ujevn stablemønster og grove steiner med varierende kontaktflate. Enkelte mindre skjevheter og ujevnheter er registrert, men det er ikke observert tegn til setninger, utglidninger eller andre forhold som svekker funksjonen. Ujevnheterne vurderes som normalt for denne murtypen og oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Flatt terreng inntil grunnmuren stedvis øker risikoen for vanninntrengning og høy fuktbelastning mot utvendig fuksikring og drenssystem. Siden fuksikring og dreneringen samtidig er eldre dato, kan kapasiteten være utilstrekkelig til å håndtere påkjenningen. Dette kan være en medvirkende årsak til observasjoner og målinger under "rom under terreng". Det anbefales derfor å justere terreng slik at det etableres fall fra bygningen i tråd med anbefalingen på minimum 1:50 (2 cm per meter) over minst 3 meter. Tiltaket vil bidra til redusert vannbelastning og bedre funksjon for eksisterende fuksikring og drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere. Dersom tanken fortsatt er nedgravd og ikke er forskriftsmessig fjernet eller fylt, skal dette følges opp i henhold til forurensningsforskriften.

Eier/interessenter bes kontakte kommunen eller relevant miljømyndighet for å avklare status og nødvendige tiltak.

Tanker som ikke er i bruk skal enten fjernes eller tømmes og fylles med masser, og dette skal dokumenteres.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon;
Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat til lav forekomst av radon. Radon er en naturlig forekommende gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Forhøyede nivåer over tid kan være uheldig for innneklima og helse. Det er ikke utført radonmåling i boligen, og nivået er derfor ukjent. For å avklare forholdet anbefales det at det gjennomføres radonmåling i fyringssesongen (vanligvis mellom oktober og april). Dersom målinger viser forhøyede verdier, finnes det normalt effektive tiltak for å redusere nivået.

Rekkverk støttemur;
Manglende rekkverk på en støttemur kan medføre alvorlige sikkerhetsmessige og juridiske konsekvenser. Når slike murer mangler rekkverk, øker risikoen for fallulykker betraktelig.

Rekkverkshøyder;
For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp fra 85 cm til 90 cm. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Åpninger i rekkverk trapper;
Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

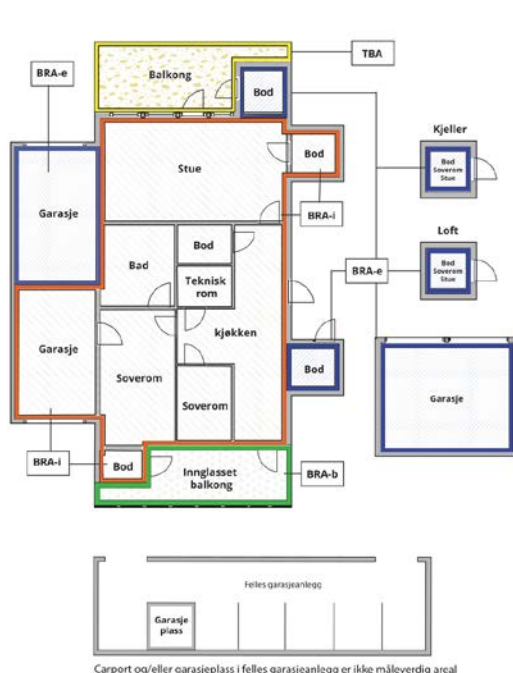
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	120			120	68
Underetasje	101			101	
SUM	221				68
SUM BRA	221				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, bad, kjøkken, stue		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, hobbyrom, toalettrom, bad/vaskerom, hobbyrom, peisestue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Hobbyrommet nærmest inngangspartiet er opprinnelig bod, ifølge byggetegninger, men benyttet og vurdert som et hobbyrom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som garasje i kommunens arkiver.

Det anbefales at interessenter undersøker forholdet nærmere med kommunen, herunder hva som eventuelt kreves for å få dagens planløsning godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	28
SUM		21			28
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Kato Malvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1709		0	605.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinbekkåsen 31

Hjemmelshaver

Scheie Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Steinbekkåsen ligger med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og et bra utvalg av fasiliteter. Fjellhamar torg er områdets hjerte og pulserende liv - her finner du alt fra lokale butikker, spisesteder til tjenester man trenger i hverdagen. Skulle du ha lyst på mer urbane opplevelser, er det kort vei til Metro-senteret med sitt brede utvalg av shoppingmuligheter, restauranter og underholdningstilbud. Fjellhamar balanserer harmonisk mellom natur, kultur- og fritidstilbud samt all den hverdagslige praktiske tilgjengeligheten man trenger for et behagelig liv. Fjellhamar skole er en nylig bygd offentlig skole i området. Skolen, som er moderne og godt utstyrt, gir et oppdatert og hyggelig læringsmiljø for barna i lokalsamfunnet. Den nye Fjellhamar skole har engasjerte og omsorgsfulle lærere som støtter elevens akademiske utvikling. Skolens beliggenhet gjør det enkelt for familier i området å prioritere god utdanning for sine barn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med trapper, noe gressarealer og beplantning. Støttemur mot vei.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	14.06.1973	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	18.03.1974		Gjennomgått	2	Nei
Tegning	11.06.1988		Gjennomgått	2	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	04.09.2019		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marit Alise Scheie

Boligen

Steinbekkåsen 31
1464 Fjellhamar

3222-107/1709/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2026
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

18.mars 1974

NB/kg

Herr Anfinn Valland,
Håkenveien 7,
Postboks 338,

1370 ÅSKER.

AD: STEINBEKKÅSEN, TOMT 14. GNR. 107 BNR. 1709. MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 15. ds. foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Pusse vegger
2. Montere ventilrister
3. Innpusse vinduer og ventiler
4. Montere himling i et rom
5. Montere dører
6. Legge belegg
7. Foreta endel listearbeider
8. Maling og tapetseringsarbeider

1. etg:

9. Sikre dør til terrasse
10. Montere plate foran peis, min. 30 cm bred.

Garasje:

11. Montere tennvernende kledning i tak
12. Montere vippeport.

Loft:

13. Legge endel isolasjonsplater
14. Isolere og innkle ventilasjonskanaler og føre disse over tak
15. Isolere og innkle soilpipe og føre denne over tak

- forts.-

Utvendig:

16. Pusse grunnmur
17. Innpusse vinduer og ventiler
18. Foreta endel tilbakefylling til grunnmur
19. Oppfylle terrasse
20. Montere noen panelingsbord
21. Montere søyle til takutstikk
22. Ferdiggjøre inngangsparti
23. Planere og rydde tomten
24. Montere husnummerskilt.

Arbeidene under pkt. 8 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 15.9.74.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

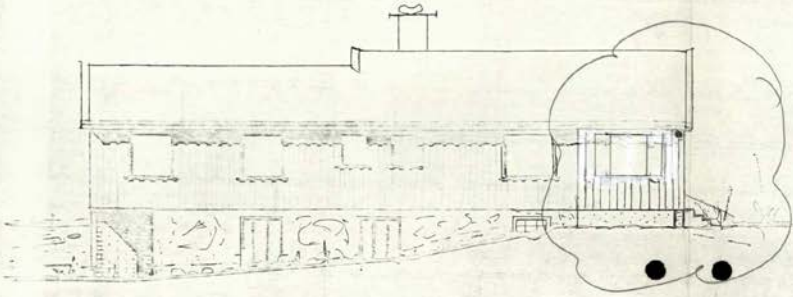
Midlertidig brukstillatelse meddeles herved. Denne brukstillatelse gjelder ikke for garasje.

F. Chr. Mohn

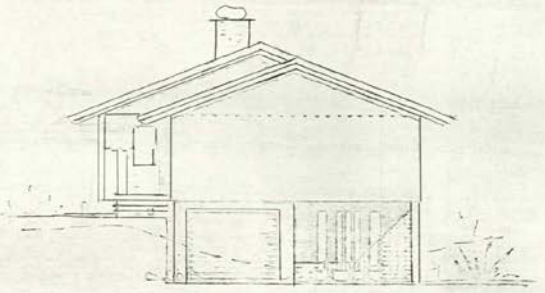
Nils Børresen

Gjenpart:
Hr. Kaare Scheie, Østre Akersvei 90, Linnerud, Oslo 5.
Brannvesenet
Rørleggerkontrollen
Renovasjonsvesenet.

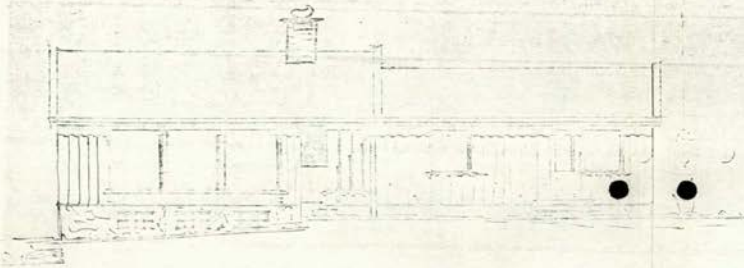
2672 - 11 JUNI 1998



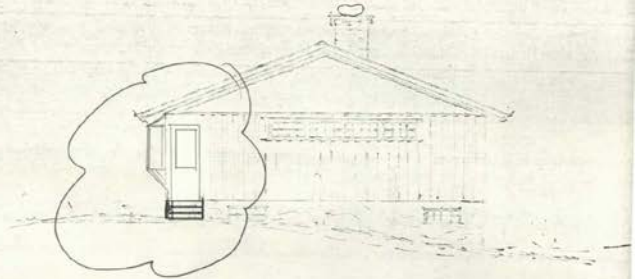
MOT NORD



MOT DST



MOT S/D

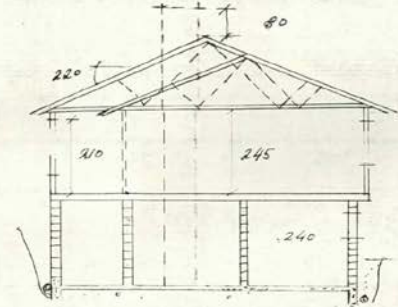
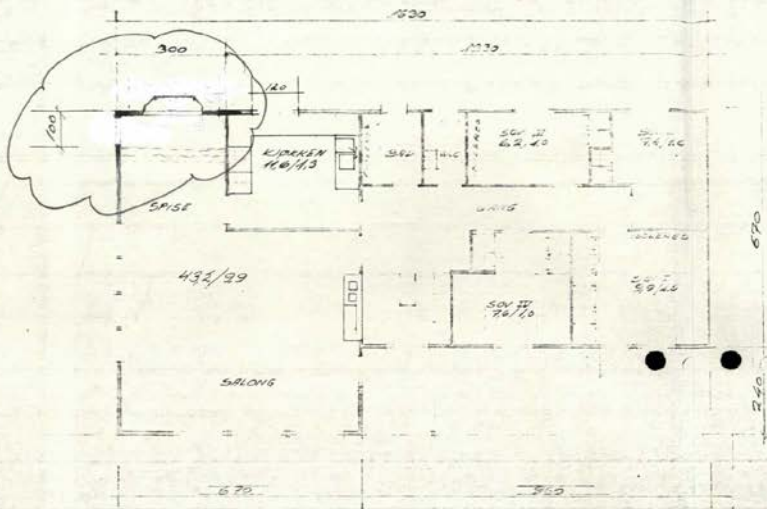


MOT VEST

Tegning av 1/2
EIERBREV FOR K. CHEIE
FASADER
vedlegg 1

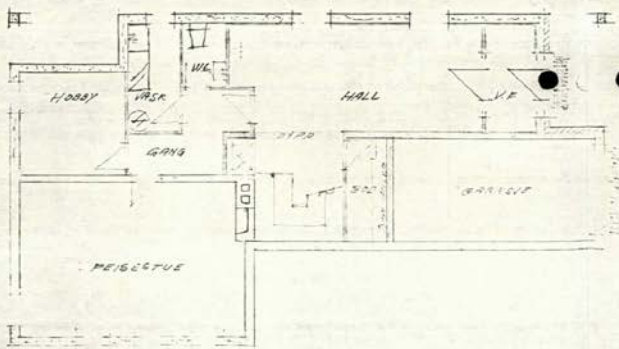
rev 29/5-98
rev 29/6-98
rev 29/7-98
rev 29/11-98
1/2 1998
1/2 1998

2672 - 11 JUNI 1998



SNITT

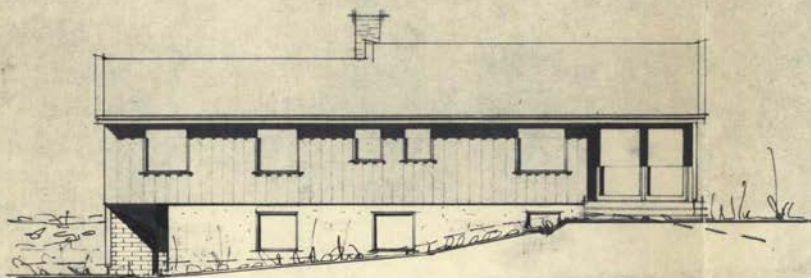
A. ETASJÉ -



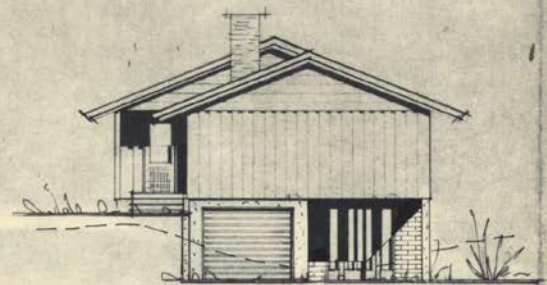
KJELLERPLAN -

Totalt 14
 ENEBOLIG FOR K. SCHEIE
 PLANER - Gr. Red. 1998
 Vedlegg 2

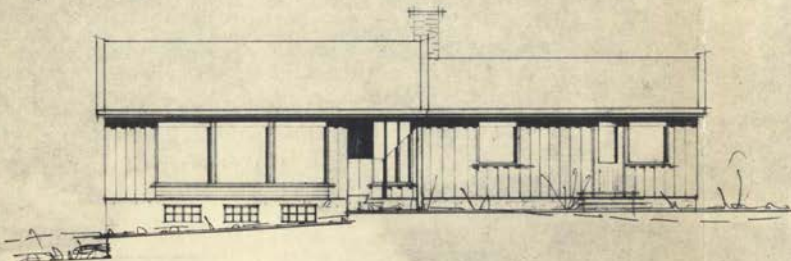
22/6-98
~~24/6-98~~
 24/6-98
 26-98
 29/6-98
 10/7-98
 1.100



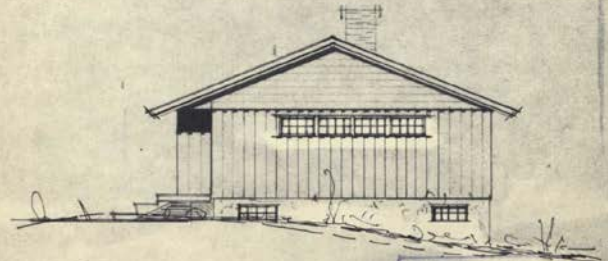
HOT HORD



HOT VST



HOT SYD

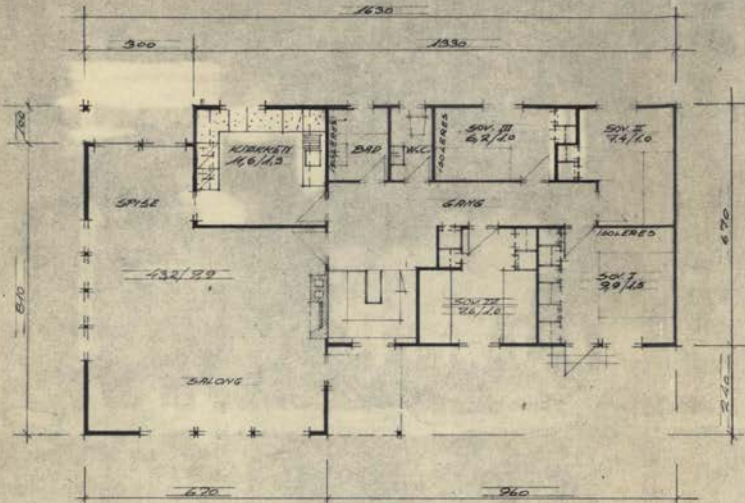


HOT VEST

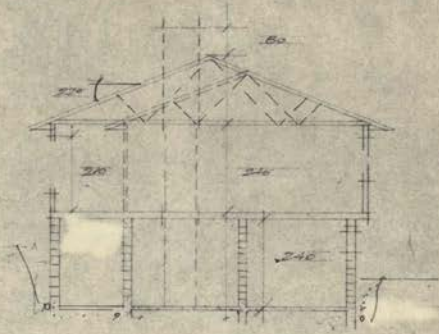
GODKIENI
BYGNINGSFIRMA
LAREN
14/6 73
Cattelan

TOTT nr 14	24.2.73
ENERGIER FOR K. S. S. HETE	rev. 29.11.72
7. PRØDER	12/10/72
	14/12/1972

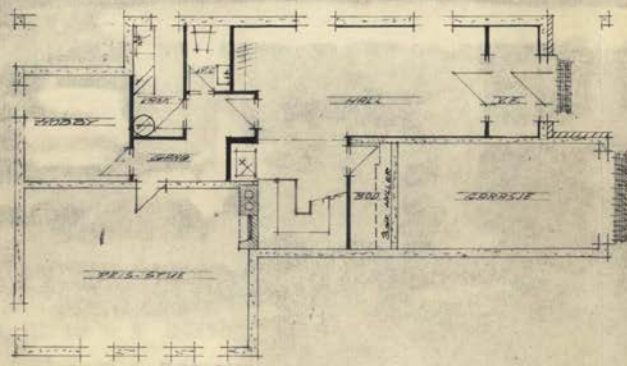
L. Bsj. jan. 1874
73



1. ETASJE



SNITT



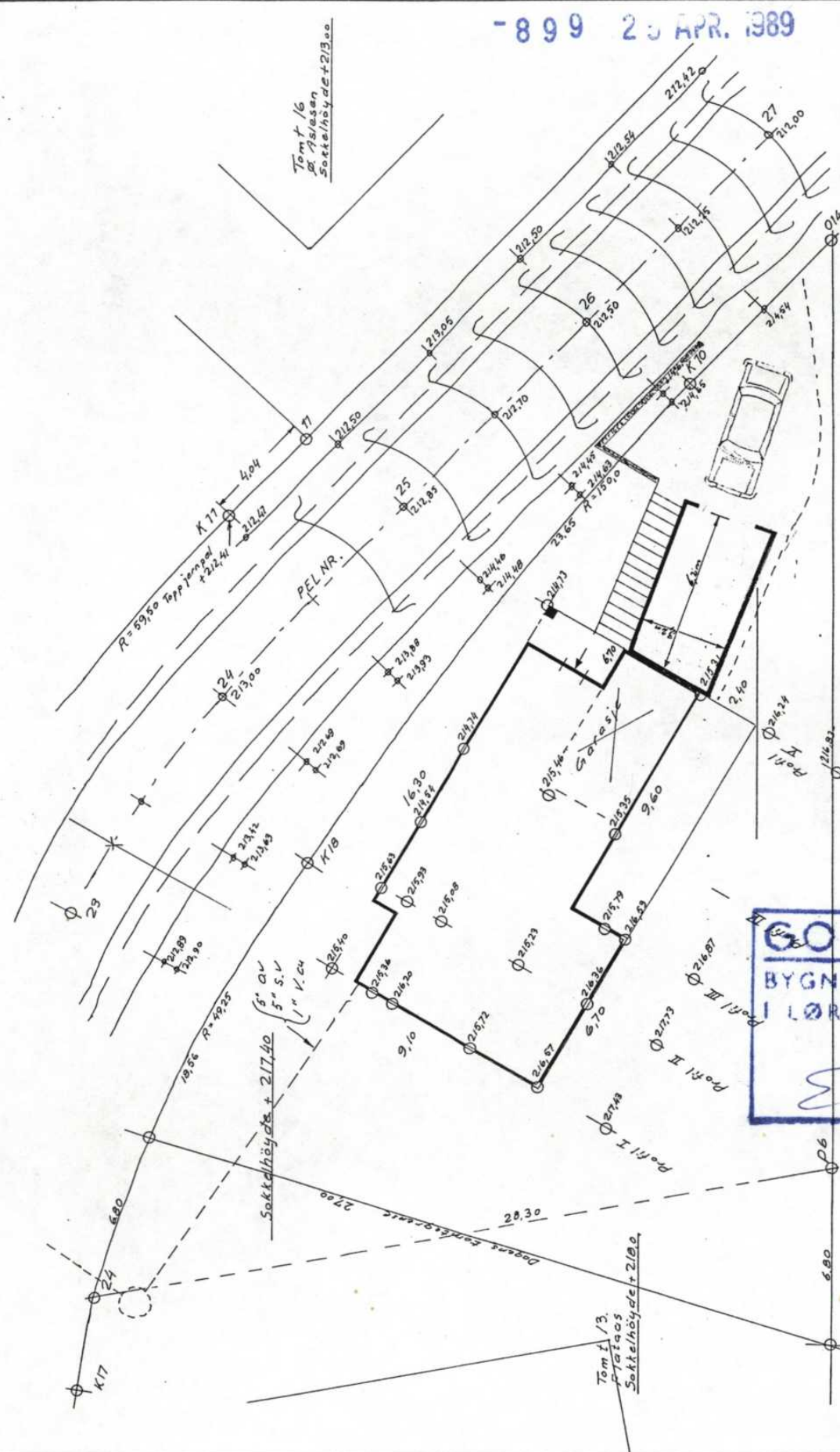
KJELLERPLAN

GODKJENT
BYGNINGSJEFEN
I LØRENSKOG
14/6 1873.

TENT nr. 14	REV. 24/2-73
ENTRÉPLAN FOR K. SINEIE	REV. 19/1-73
PLANNR. -	REV. 29/1-73
Gr. 122 m ²	1/16 73

- 899 25 APR. 1989

Nr.	Kontrolleret	Udf. Kont. Dato
Tomt Nr. 14 Gnr. 107. BMR. 1709 Jng. Kåre Schere		SIEMENS AIS
		NR. 1



GODKJENT
 BYGNINGSSIEFEN
 I LØRENSKOG
 1 18 1989.
E Clausen

Disse tegninger er ikke godkendte og kan derfor ikke benyttes til byggeri eller anden form for byggeri uden tilladelse fra Byggesjefen i Lørenskog.



GODKJENT
 BYGNINGSJEFFEN
 I LØRENSKOG
 118 1989
S. Scheie

- 8 9 9 2 5 APR. 1989

Prosjekt	Parasitering	Tegn. Krets	Dato
Tegnt. Nr. 14 GNA 107. BNR. 1709 Ing Kåre Scheie		Tegn. Krets Guts. <i>WS</i>	
SIEMENS AIS		NR. 2	

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius



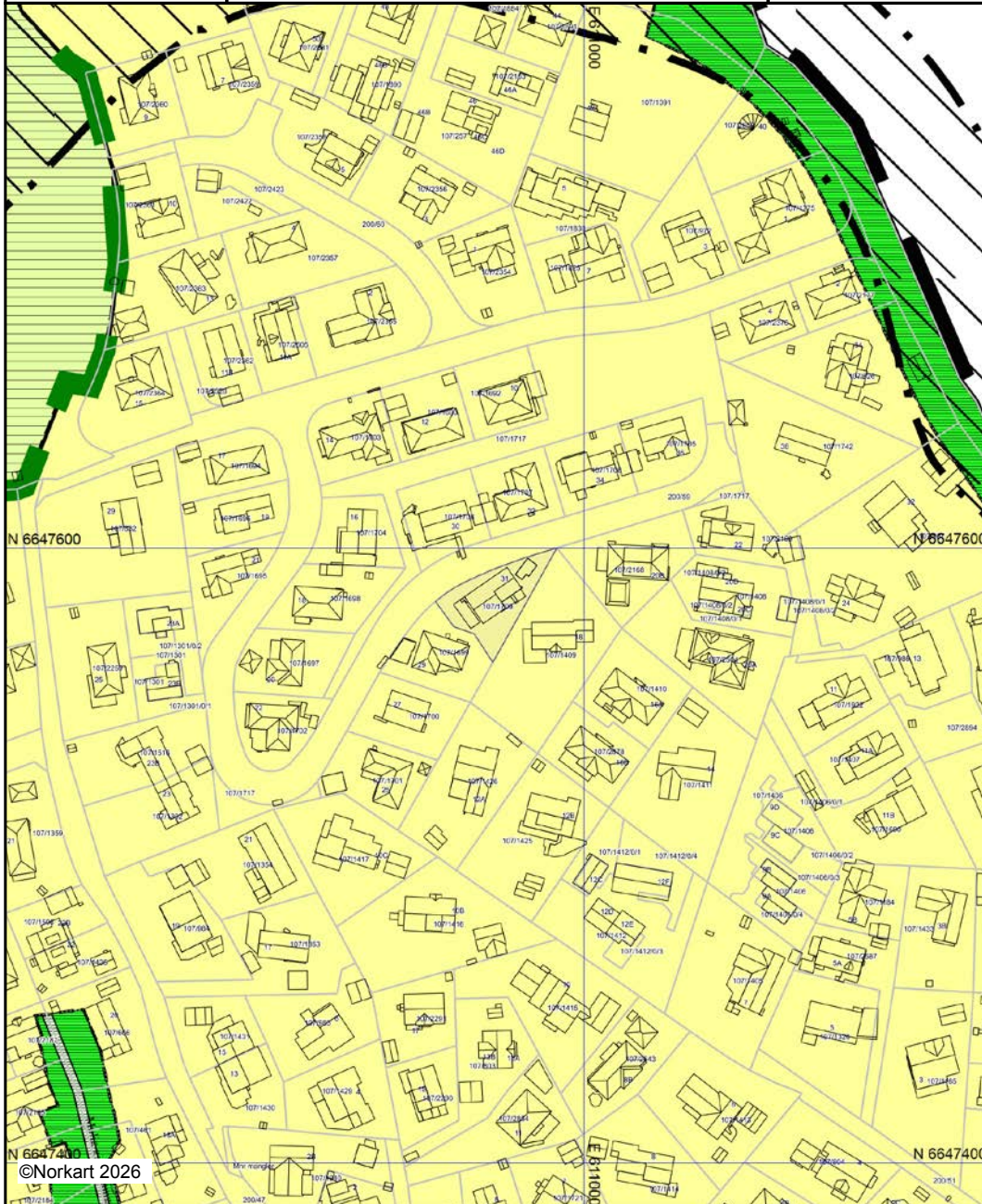
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/1709
Adresse: Steinbekkåsen 31
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2026

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


Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

 Boligbebyggelse - nåværende

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	1709	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steinbekkåsen 31, 1464 FJELLHAMAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	8 490,87 kr
Feiing	553,00 kr
Renovasjon	6 430,90 kr
Vann	7 896,79 kr
Sum	23 371,56 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	326,50 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr	1 474,20 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 741,25 kr
Vann Etter Måler	25%	38 Kbm.	50.76	1/1	0 %	1 928,98 kr	1 928,98 kr
Avløp Etter Måler	25%	38 Kbm.	61.02	1/1	0 %	2 318,95 kr	2 318,95 kr
Vann etter måler	15%	38 Kbm.	46.70	1/1	0 %	1 774,66 kr	1 774,66 kr
Avløp etter måler	15%	38 Kbm.	56.14	1/1	0 %	2 133,43 kr	2 133,43 kr
Målerleie	15%	1 Stk/år	364.00	1/1	0 %	364,00 kr	182,00 kr
A-konto vann	15%	75 Kbm.	49.99	1/1	0 %	3 749,29 kr	1 874,64 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløp	15%	75 Kbm.	60.44	1/1	0 %	4 533,30 kr	2 266,65 kr
Sum a-konto innbet. vann	15%	-40 Kbm.	46.70	1/1	0 %	-1 868,06 kr	-1 868,06 kr
Sum a-konto innbet. Avløp	15%	-40 Kbm.	56.14	1/1	0 %	-2 245,72 kr	-2 245,72 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	25%	-40 Kbm.	50.76	1/1	0 %	-2 030,50 kr	-2 030,50 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	25%	-40 Kbm.	61.02	1/1	0 %	-2 441,00 kr	-2 441,00 kr
					Sum	15 301,23 kr	7 435,98 kr

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.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Steinbekkåsen 31 - Nabolaget Grønli-nord - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Strømmen stasjon Linje L1	18 min	1.4 km
Fjellhamar stasjon Linje 315	18 min	1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	19.1 km
Oslo Gardermoen	34 min	

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	6 min	2.6 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	7 min	3.3 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	7 min	2.8 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	8 min	4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	12 min	5.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min	3.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min	4.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

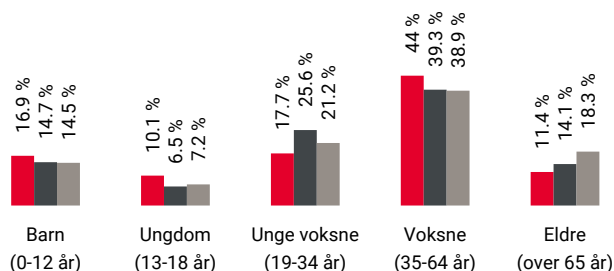
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønli-nord	1 116	405
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grønli barnehage (0-6 år) 129 barn	13 min	1.1 km
Jannah barnehage	14 min	
Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	18 min	1.6 km

Dagligvare

Coop Mega Fjellhamar	20 min	
Post i butikk, PostNord	1.8 km	
Meny Strømmen	23 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

	Gartnerløkka - balløkke Ballspill	13 min	1.1 km
	Skjetten skole Aktivitetshall, ballspill	20 min	1.8 km
	Just Padel Fjellhamar	21 min	
	CrossFit Lillestrøm	8 min	

Boligmasse



- 79% enebolig
- 4% rekkehus
- 1% blokk
- 16% annet

«Barnevennlig, landlig, sentralt og hyggelig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Strømmen Storsenter	10 min
	Apotek 1 Fjellhamar	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

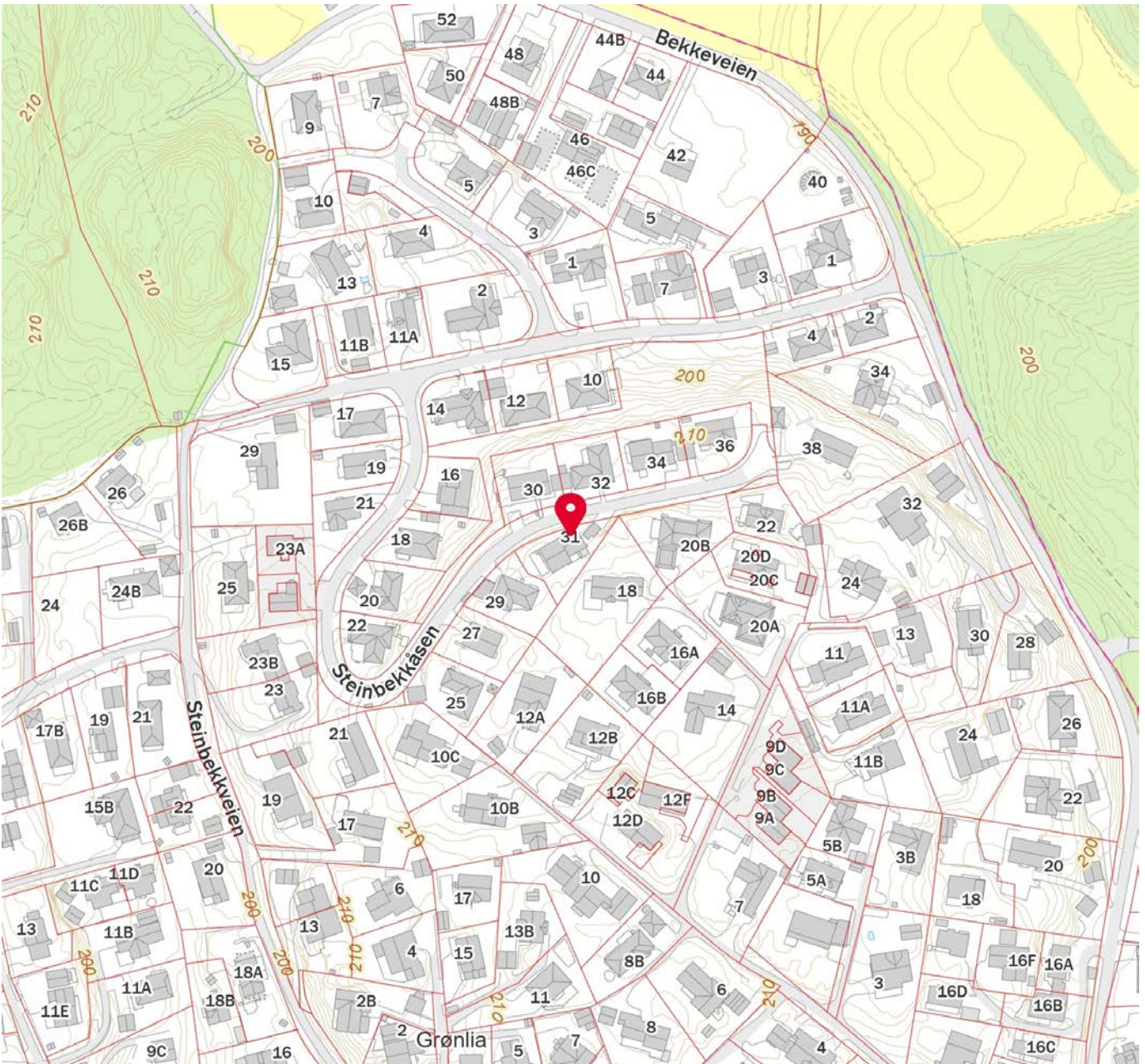
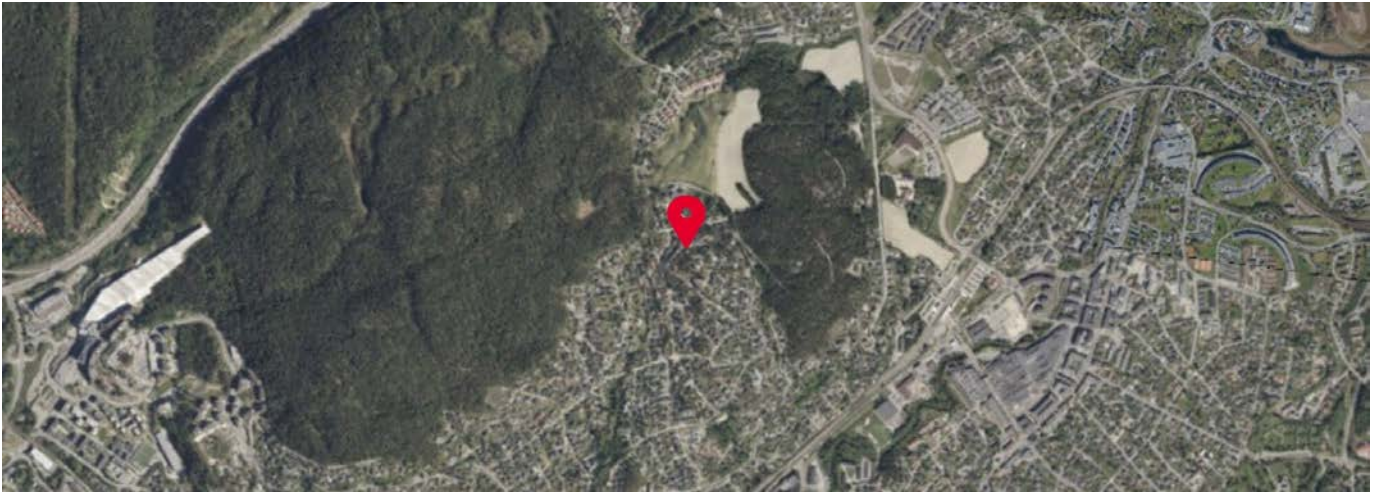
- Grønli-nord
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Steinbekkåsen 31
1464 FJELLHAMAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Silje Hegre**Telefon:** 924 44 145
E-post: silje.hegre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre