

A photograph of a two-story wooden house at night. The house has a gabled roof and a balcony on the upper floor. The interior lights are on, and the balcony is lit. A white garage door is visible on the left. In the foreground, there are green trash bins and a small green scooter. The house is located on a gravel driveway.

aktiv.

Johan Svendsens vei 13, 1472 FJELLHAMAR

**FJELLHAMAR - Stor enebolig med 8
sov - Ramme til 2 nye eneboliger -
Attraktiv beliggenhet nær marka
-Barnevennlig område**



Eiendomsmegler / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 500 000,-
Omkostn.: Kr 263 850,-
Total ink omk.: Kr 10 763 850,-
Selger: A. Sæther Compagniet
Eiendom AS;

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1929
BRA-i/BRA Total 273/308 kvm
Tomtstr.: 821 m²
Soverom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 721
Oppdragsnr.: 1205250271

FJELLHAMAR - Stor enebolig med 8 sov - Ramme til 2 nye eneboliger

Velkommen til Johan Svendsens vei 13 på Fjellhamar!

Boligen er på hele 273 kvm og har en innholdsrik planløsning:

Kjeller: Gang, rom med sluk, rom med oljetank, boder og 2 soverom.
1. etasje: Entrè, gang, kjøkken, bad, stue og 2 soverom.
2. etasje: Gang, Bad, bod og 4 soverom.

- 91 kvm terrasse og balkonger
- 35 kvm garasje
- Dukkestue
- 821 kvm tomt

- Det foreligger en rammetillatelse for riving av bygg og oppføring av to eneboliger.
- Huset og garasjen er pt. leid ut for kr 50 000 pr mnd.
- Kort vei til togstasjon.

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune, med umiddelbar nærhet til marka. Det er gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	119
Budskjema	156

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 273 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 308 m²

TBA: 91 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 m² Annet rom med sluk, Gang, Gang 2, Oljetank rom, Bod, Bod 2, Annet 1, Annet 2, Annet 3

1. etasje

BRA-i: 114 m² Kjøkken, Bad, Stue, Gang, Gang 2, Entré, Soverom, Soverom 2

BRA-e: 35 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 75 m² Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

41 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Takhøyde i kjeller er målt til 1.83- 1.99 meter. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter i kjelleren. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

Garasje med utvendig adkomst er medtatt i BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

821 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med singlet adkomst og stor bruksplen med hage, hekk og beplantninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune, med umiddelbar nærhet til marka. Det er gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall, tennisbane ved Kjenn og ikke minst SNØ. Lørenskog Hus tilbyr både kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole.

Dagligvarehandelen gjøres ved Kiwi eller Coop Mega Fjellhamar. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Stigen Boligtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er bygget med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv. Utvendig er grunnmur kledd med plater. Svertesopp ble observert på kledning, og kan sees som svarte prikker på malingsfilmen. Takkonstruksjonen er et saltak i treverk. Hele loftet er ikke inispisert da det ikke er gangbart gulv og er lukket. Rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon. Renner, nedløp og beslag er i aluminium. Etasjeskiller er i tre, og det er støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille. Malte trevinduer av forskjellig årstall og typer er fra 1987-2020. En malt ytterdør med glassfelt er fra 2010, og en 2 lags isolerglass terrassedør er fra 2007. En annen 2- lags isolerglass terrassedør er fra 1987. Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrassen har tregulv og er delvis takover bygget. Adkomst til en annen terrasse er med tregulv. Utgang fra gang i 2. etasje til balkong. Det er under balkongen ikke registrert fuktskader. Balkong over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader. Garasjen er utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein, garasjeport, lys og strøm. Dukkestuen er utført med tredekke, hvor er satt på påler, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takpapp.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Innvendige trapper - 2

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Innvendig - Innvendige trapper - 2 - 3

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det er observert løse ledninger og åpne punkter.

Se egen rapport "Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8" vedlagt i salgsoppgaven.

- Våtrom - 2. 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. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er observert flere takstein som er avskallet.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er avvik: Dører er noe værslitte.

- Utvendig - Dører - 2

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Preg av bruksslitasje. Flere overflater som er moden for oppgradering. Det er observert fuktmerker i himling på soverom i 2. etasje. Det ble ikke målt forhøyede verdier på befaringdag.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt Disse rommene er det registrert avvik på: Stue: Det er registrert avvik på 1,5cm igjennom rommet Gang 2. etasje: Det er registrert avvik på 1,5cm igjennom rommet. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik: Det er ikke utført hulltaking da kunde ikke var på befaring og ikke gitt svar på ordrebekreftelse om tillatelse ang hulltaking.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er avvik: Det mangler lister på ei dør i 1. etasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold - Drenering

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

registrert noe fukt i gulv/vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik: Plate har løsnet ved inngang til garasje.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er avvik: Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Det er viktig og på se at det er fall fra hus veggen.

- 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: Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Avvik: Det er avvik: Det er ikke utført hulltaking da kunde ikke var på befaring og ikke gitt svar på ordrebekreftelse om tillatelse ang hulltaking.

- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik: Eldre kjøkkeninnredninger med bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov. Det er observert svertesopp i mykfuge. Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er avvik:

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Avvik: Det er avvik: Det er ikke utført hulltaking da kunde ikke var på befaring og ikke gitt svar på ordrebekreftelse om tillatelse ang hulltaking.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Se EL kontroll rapport NEK 405

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Installert på fasaden ved Garasjen. Elbil laderen tilhører leietager.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd garasje

Arbeid utført av ASC Eiendomsutvikling AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Deler av kjelleren er bruksendret til godkjent for varig opphold

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Søknad sendt inn 08.9.2025. Frist for tilbakemelding fra kommune 29.09.25

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Se vedlagt tilstandsrapport

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det foreligger godkjenning for riving, og bygging av 2 nye hus på eiendommen.

Tilleggs kommentar:

Boligen er leid ut til et firma som bruker den som bolig for ansatt. Garasjen er leid ut til en privat person. Boligen er godkjent revet og det foreligger godkjenning for bygging av 2 nye boliger.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 75 kvm: Bad, gang, bod og 4 soverom

TBA 41 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 114 kvm: Kjøkken, bad, stue, entré, 2 ganger og 2 soverom

BRA-e 35 kvm: Garasje

TBA 50 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 84 kvm: Annet rom med sluk, oljetank rom, 2 ganger, 2 boder og 3 annet

Dukkestue:

BRA-e: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator over kokeplass med avtrekk ut. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad i 2. etasje har fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil og armatur med stikk. Videre er det et dusjkabinett og et vannklosett. Badet har naturlig ventilasjon.

Bad i 1. etasje har fliser på gulv og vegger, og elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte glatte flater med downlights. Innredningen består av et underskap/overskap, dobbel servant, speil, lys og stikk. Rommet har en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg, et vannklosett og opplegg for vaskemaskin. Det er en fuktstyrt vifte.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv, laminatgulv, fliser, malt betong gulv i kjeller og teppelagte flater.

Vegger: Malte panelplater og tapetserte flater.

Himling: Malte takplater. Stedvis er det montert downlights.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør er av kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Avløpsrør: Synlig avløpsrør er av støpejern/plast. Øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu og luke i yttervegger.
- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på 198 liter fra 1996, og en varmtvannstank på 194 liter fra 2020.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2020:

- Malte trevinduer av forskjellig årstall og typer. Vinduer er fra 1987-2020.
- 194 liters varmtvannstank fra 2020

2010:

- En malt ytterdør med glassfelt 2010.

2007:

- 2 lags isolerglass terrassedør fra 2007.

1996:

- 198 liters varmtvannstank fra 1996

1987:

- Malte trevinduer av forskjellig årstall og typer. Vinduer er fra 1987-2020.
- 2-lags isolerglass terrassedør fra 1987.

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje eller på eiendommens tomt.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger. Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 500 000

Kommunale avgifter

Kr 37 837

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 3 998 702

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 12 141 003

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 721 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:

3222/107/721:

18.05.1966 - Dokumentnr: 1614 - Bestemmelse om bebyggelse

28.06.1923 - Dokumentnr: 900091 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1

PB 51/9-1062 ELDRE REG D-98

13.08.1959 - Dokumentnr: 2397 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1291

01.01.2020 - Dokumentnr: 1328139 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:721

01.01.2024 - Dokumentnr: 184366 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:721

Ferdigattest/brukstillatelse

- Byggetegninger, datert 1929.
- Tilbygg, datert 1956.
- Tilbygg, datert 1966.
- Endringstillatelse - Fasadeendring og innvendig endringer, datert 04.07.23.
- Rammetillatelse for riving av bygg og oppføring av to eneboliger ble gitt 15.03.23.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dagens eiendom avviker fra vedlagte byggetegninger. 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.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig/privat

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger eldre reguleringsplan Fjellhamar sentrum - del 1-3 (plan-ID 1983005). Planen regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse. Et delareal på 46 kvadratmeter er regulert til annen veggrunn.. 31.10.1983

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan, med ikrafttredelse 15.03.2023. Et delareal på 821 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

262 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

263 850 (Omkostninger totalt)

279 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

282 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 763 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 779 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 782 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 263 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 17 000 Markedspakke uten foto
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 138 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

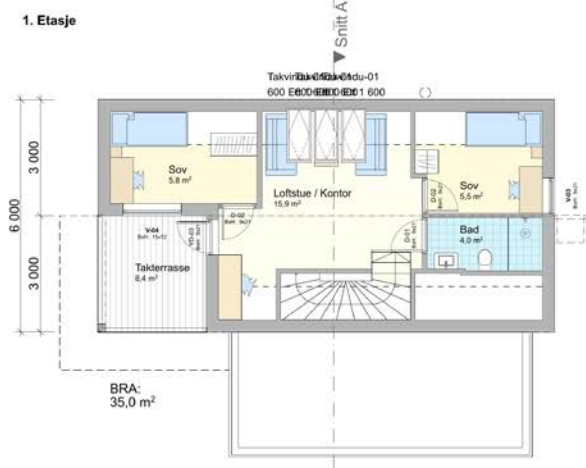
06.10.2025











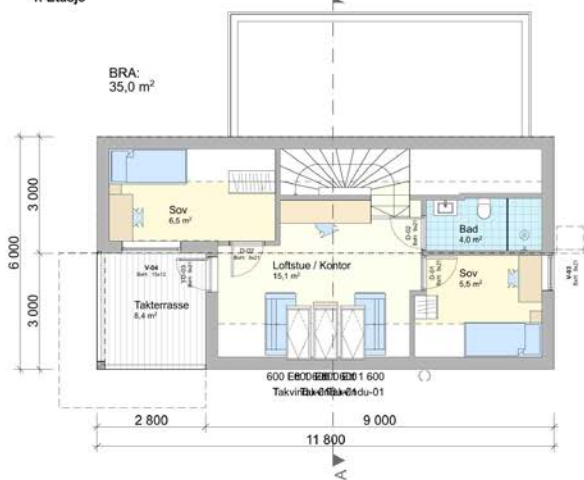
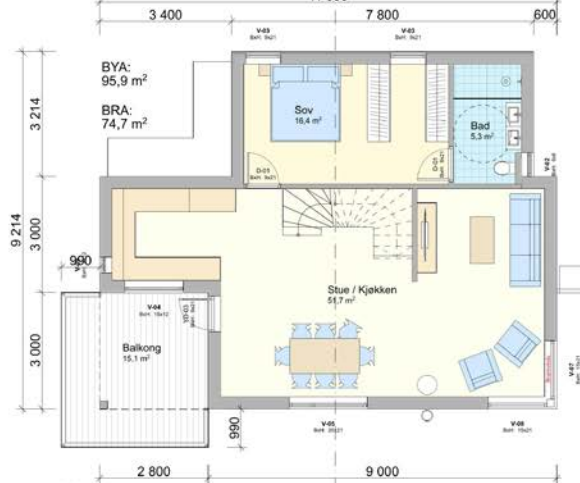
Johan Svendsens vei
13
107/721
Lørenskog kommune

Prosjekt: E-01
Tegning: A20-01
Planer
Hus 1
Fase: Byggemelding
Målestokk i A3: 1:100
Tilskjriver: ASC Eiendomsutvikling AS
Selskap: Steil Arkitektur AS
Dato: 23.12.2022

D	Baderom til hovedbo	23.09.22
C	Vinduer og planering	19.04.23
B	Måling på situasjonsplan, dør og loft	27.01.23
A	Brennstign på fasade est	29.12.22
Rev	Baderom	Dens

Prosjektleder:
Steil Arkitektur AS
Welhavens gate 28
0166, Oslo
Tlf: 924 130 30
www.steilark.no





Johan Svendsens vei
13

107/721
Lørenskog kommune

Vurderingsnr.:

E-02

Tegningnr.:

A20-02

Planer

Hus 2

Fase:

Byggemelding

Målestokk i A3:

1:100

Tilskuddshaver:

ASC Eiendomsutvikling AS

Søknat:

Steil Arkitektur AS

Dato:

23.12.2022

D	Baderom til hovedbo	23.09.23
C	Vinduer og planløsning	19.04.23
B	Målestoring på stueplan, dører på loft	27.01.23
A	Brennstoffe på fasete ent	29.12.22
Rev.	Bakkeplan	Dans

Prosjekterende:

Steil Arkitektur AS

Wellhavens gate 28

0166, Oslo

Tlf: 924 130 30

www.steilar.no

SA













Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Johan Svendsens vei 13, 1472 FJELLHAMAR

📖 LØRENSKOG kommune

gnr. 107, bnr. 721

Sum areal alle bygg: BRA: 308 m² BRA-i: 273 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 13907-2610

Referansenummer: XV4680

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjons målinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Enebolig med ukjent årstall.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. . Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima er strengere.

Det kommenteres at kunde ikke var tilstede på eiendommen og forøvrig ikke gitt noe informasjon om boligen. Årstall er antatt byggeår.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Malte trevinduer av forskjellig årstall og typer. Vinduer er fra 1987-2020.

En malt ytterdør med glassfelt 2010. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2007.

2- lags isolerglass terrassedør fra 1987.

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med tregulv og delvis takover bygg , størrelse er ca. 35 m2. Adkomst terrasse med tregulv, størrelse er ca. 15m2. Utgang fra gang i 2. etasje til balkong, størrelse er ca. 41m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv, fliser og teppelagte flater.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte takplater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ifølge geo.ngu.no/kart/radon ligger boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Innvendige tretrapper mellom 1. etasje og kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil og armatur med stikk og et dusjkabinett

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, dobbel servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,8 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Fuktstyrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer. 2 sikringsskap.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

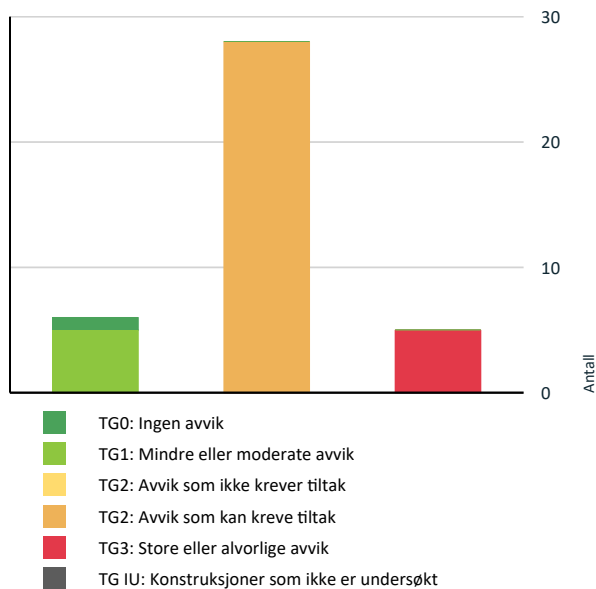
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

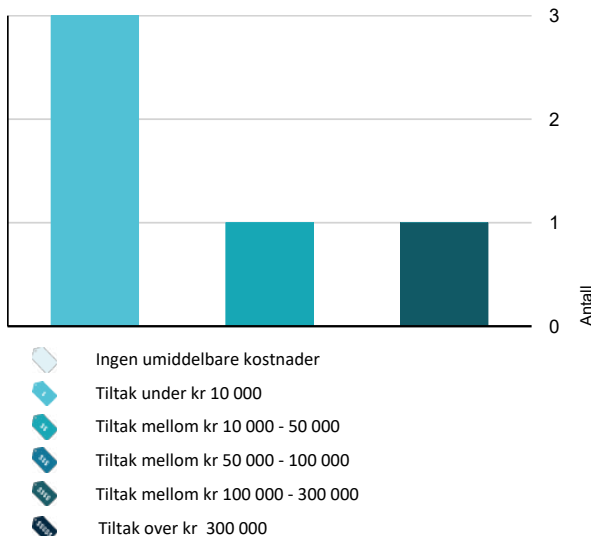
Sammendrag av boligens tilstand

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

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.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > 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](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Ukjent

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takstein. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert flere takstein som er avskallet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Skadet takstein bør skiftes.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Svertesopp ble observert på kledning. Svertesoppen kan sees som svarte prikker på malingsfilmen. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i treverk. Hele loftet er ikke inspisert da det ikke er gangbart gulv og er lukket.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer av forskjellig årstall og typer. Vinduer er fra 1987-2020.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappport.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

En malt ytterdør med glassfelt 2010. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Dører er noe værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Det bør påregnes vedlikehold.

TG 2 Dører - 2

2- lags isolerglass terrassedør fra 1987.

Tilstandsrapport

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger kan skje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med tregulv og delvis takover bygg, størrelse er ca. 35 m².

Adkomst terrasse med tregulv, størrelse er ca. 15m².

Utgang fra gang i 2. etasje til balkong, størrelse er ca. 41m².

Det er under balkongen ikke registrert fuktskader. Men balkong over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

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

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

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

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.

Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Andre utvendige forhold

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein, garasjeport, lys og strøm.

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv, fliser, malt betong gulv i kjeller og teppelagte flater.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malte takplater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Preg av bruksslitasje. Flere overflater som er moden for oppgradering. Det er observert fuktmerker i himling på soverom i 2. etasje. Det ble ikke målt forhøyede verdier på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Stedvis overflate behandling bør påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.
Fuktmerker i himling bør undersøkes nærmere.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på beforingen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Disse rommene er det registrert avvik på:

Stue: Det er registrert avvik på 1,5cm igjennom rommet

Gang 2. etasje: Det er registrert avvik på 1,5cm igjennom rommet.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted

Det er etablert 2 ildsteder i stuen og ett i kjeller.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innkledde sider på pipeløp anbefales å frigjøres for bygningsmateriale slik at inspeksjon kan muliggjøres. Kostnadsestimat er kun beregnet for frigjøre pipevanger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Det er ikke utført hulltaking da kunde ikke var på befaring og ikke gitt svar på ordrebekreftelse om tillatelse ang hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført hulltaking da kunde ikke var på befaring og ikke gitt svar på ordrebekreftelse om tillatelse ang hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Innvendige tretrapper mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Innvendige trapper - 2 - 3

Innvendige tretrapper mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler lister på ei dør i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør listes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil og armatur med stikk og et dusjkabinett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Det er tilkoblet et vannklosett. Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

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.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget iht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales videre bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da kunde ikke var på befaring og ikke gitt svar på ordrebekreftelse om tillatelse ang hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført hulltaking da kunde ikke var på befaring og ikke gitt svar på ordrebekreftelse om tillatelse ang hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, dobbel servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,8 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Fuktstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert

Tilstandsrapport

skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,8cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert aldersrelaterede forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Det er observert svertesopp i mykfuge.

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og banemembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

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

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, dobbel servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Innredningen fremstår med noe slitasje,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da kunde ikke var på befaring og ikke gitt svar på ordrebekreftelse om tillatelse ang hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført hulltaking da kunde ikke var på befaring og ikke gitt svar på ordrebekreftelse om tillatelse ang hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredninger med bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannstank

198 liters varmtvannstank fra 1996

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

TG 1 Varmtvannstank - 2

194 liters varmtvannstank fra 2020

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Anlegg med automatsikringer. 2 sikringsskap.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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?
Ja

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?
Ja
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 Det er observert løse ledninger og åpne punkter.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.

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.

Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv. Utvendig er grunnmur kledd med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plate har løsnet ved inngang til garasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plate bør festes.

TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Det er viktig og på se at det er fall fra hus veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påses at vann renner vekk fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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.

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Fra 2020 er det lengre ikke lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Dette ble vedtatt i Klimaforliket 7 Juni 2012.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Det må påregnes tiltak med brensel tank.

Bygninger på eiendommen

Dukkestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Dukkestue utført med tredekke, hvor er satt på påler, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk teknet med takpapp.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

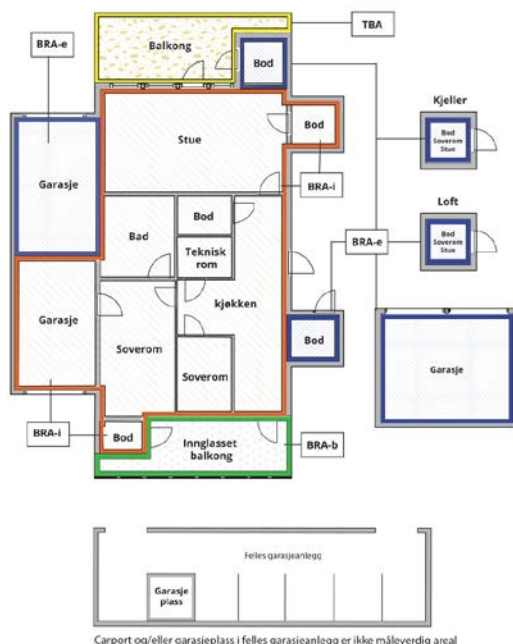
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft							
2. Etasje	75			75	41	11	86
1. Etasje	114	35		149	50		149
Kjeller	84			84		14	98
SUM	273	35			91	25	333
SUM BRA	308						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod		
1. Etasje	Kjøkken, Bad, Stue, Gang, Gang 2, Entré, Soverom, Soverom 2	Garasje	
Kjeller	Annet rom med sluk, Gang, Gang 2, Oljetank rom, Bod, Bod 2, Annet 1, Annet 2, Annet 3		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelse er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Takhøyde i kjeller er målt til 1.83- 1.99 meter. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter i kjelleren

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

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For at et vindu skal være godkjent som rømningsvindu, skal det ikke være mer enn 1 meter fra gulvet i kjelleren og opp til den nedre vinduskarmen. Det er målt 1.03- 1.07 meter.

Dukkestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						4	4
SUM						4	4
SUM BRA							

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	227	81
Dukkestue	0	0

Kommentar

Enebolig

Garasje med utvendig adkomst er medtatt i BRA.

Dukkestue

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Atle Sæter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	721	0	0	821.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Svendsens vei 13

Hjemmelshaver

Sæther A Compagniet Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune, med umiddelbar nærhet til marka. Det er gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall, tennisbane ved Kjenn og ikke minst SNØ. Lørenskog Hus tilbyr både kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Dagligvarehandelen gjøres ved Kiwi eller Coop Mega Fjellhamar. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 821,10 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	05.09.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Eier		Under befaring	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	
2	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XV4680>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250271	

Selger 1 navn
Atle Sæther

Gateadresse	
Johan Svendsens vei 13	

Poststed	Postnr
FJELLHAMAR	1472

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250271

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

se tilstandsrapport

Initialer selger: AS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Filer
[Kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2 - Johan Svendsens Vei 13.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Deler av kjelleren er bruksendret til godkjent for varig opphold

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad sendt inn 08.9.2025. Frist for tilbakemelding fra kommune 29.09.25

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

se vedlagt tilstandsrapport

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger godkjenning for riving, og bygging av 2 nye hus på eiendommen.

Document reference: 1205250271

Tilleggskommentar

Boligen er leid ut til et firma som bruker den som bolig for ansatt. Garasjen er leid ut til en privat person. Boligen er godkjent revet og det foreligger godkjenning for bygging av 2 nye boliger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250271

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Sæther	d9e147f01620569bace38 b500c1b259d57f433f8	29.09.2025 07:06:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250271

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



Johan Svendsens vei 13, 1472 Fjellhamar

Johan Svendsens vei 13, 1472 Fjellhamar

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 08.09.2025

ID 1403935

Kunde: A. SÆTHER COMPAGNIET EIENDOM AS

Kontroll utført av: Hans Petter Kjærsund

Kontrollforetak: Elektroinstallatør Kjærsund

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik			
TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	38	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	38	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Anlegget har sikringsskap i 2etg med hovedsikring, overspenningsvern 3stk automatsikringer og jordfeilbryter for bad samt måler Underfordeling i 1etg med jordfeilautomater Underfordeling i garasje med jordfeilautomater

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Elektroinstallatør Kjærsund

kopi@elkj.no

[40079289](tel:40079289)

Toresmyr 36 , 1634 Fredrikstad

IK ansvarlig: Hans Petter Kjærsund

hanspetter@elkj.no

[40079289](tel:40079289)

Om rapporten

Kontroll dato: 08.09.2025

Neste kontroll: 08.09.2025

Sted: Johan Svendsens vei 13 , 1472 Fjellhamar

Nettsystem: IT 230 V

Nettsystem info: 230V IT

Kontrollobjekt: Bolig

Kontrollør

Hans Petter Kjærsund

hanspetter@elkj.no

[40079289](tel:40079289)

Nivå på kontrollør:

405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

405-3 sertifisert næring

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: Nemko 804.16-5219

Utløpsdato: 11.09.2029

Kunde

A. SÆTHER COMPAGNIET EIENDOM AS

980 729 109

atle@asc-gruppen.no

[+47 900 40 350](tel:+4790040350)

Johan Svendsens vei 13

1472 Fjellhamar

Ansvarlig person hos kunden:

Atle Sæther

atle@asc-gruppen.no

[+47 900 40 350](tel:+4790040350)

Stilling: Daglig leder

Virksomhet: A. Sæther Compagniet Eiendom AS

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Anlegget antas å være iht RØDBOKA med senere endringer utbedringer iht NEK 400

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C

Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Flir

Type: E60

Serienummer: 64523115

Termisk oppløsning:

Termisk følsomhet:

Linsen:

Siste kalibreringsdato: --

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektrotermograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	Sikringsskap 2 etg med måler
Hvor er objektet plassert?	2etg gang
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Lav belastning
Dato og klokkeslett	08.09.2025 08.33
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	Ingen avvik observert
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	230V
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	20grader

Inspisert objekt 2

Inspisert objekt	Sikringsskap 1etg
Hvor er objektet plassert?	1etg trapp til kjeller
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Lav belastning
Dato og klokkeslett	08.09.2025 09.58
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	Ingen avvik observert
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	230V
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	20grader

Inspisert objekt 3

Inspisert objekt	Underfordeling garasje
Hvor er objektet plassert?	Garasje
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Lav eller ingen drift belastning
Dato og klokkeslett	08.09.2025 11:21
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	Ingen avvik observert
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	230V IT
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	13 grader

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1403952 - [B] Hovedsikring

Kommentar

Kurs 1 Hovedsikring står benevnt i Kursfortegnelse 3x63A men det er montert 3x50 Anbefaller å montere hovedsikring 3x63A sjekkes eventuelt med netteier

KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	SIKRING AMPERE	LEGNING mm²	KLEMMER NR.
1	Hovedsikring	63	16	
2	Løsløst i kabinett			
3	Løsløst i kabinett	16	2,5	
4	Løsløst i kabinett	10	1,5	
5	Løsløst i kabinett	10	1,5	
6	Løsløst i kabinett	10	1,5	
7	Løsløst i kabinett	10	1,5	
8	Løsløst i kabinett			
9	Løsløst i kabinett			
10	Løsløst i kabinett			
11	Løsløst i kabinett			
12	Løsløst i kabinett			
13	Løsløst i kabinett			
14	Løsløst i kabinett			
15	Løsløst i kabinett			
16	Løsløst i kabinett			
17	Løsløst i kabinett			
18	Løsløst i kabinett			

Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 12. Feil i kursliste / kursfortegnelsen på merking av vernstørrelsen

Det er beskrevet feil In = vernstørrelse i kurs fortegnelsen i forhold til vernet som faktisk er montert

Lokasjon

Sikringsskap 2etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1403972 - [F] Jordfeilvarsler

Kommentar

Jordfeilvarsler fungerer ikke ved bruk av testknapp. Anbefaller utskiftning til jordfeilautomater og fjerne jordfeilvarsler



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr

Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Sikringsskap 2etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1403981 - [F] Brukerveiledning jordfeilbryter/overspenningsvern**Kommentar**

Brukerveiledning for jordfeilbryter og overspenningsvern mangler

**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 24. Beskyttelse mot feilstrømmer. Brukerveiledning for testknapp jordfeilvern mangler**

Det mangler brukerveiledning for jordfeilbrytere sin testknapp for jevnlig funksjons testing av jordfeilvern.

FEL § 25. Beskyttelse mot overspenninger. Det mangler brukerveiledning for overspenningsvernet

Det mangler brukerveiledning for overspenningsvernet.

Lokasjon

Sikringsskap 2etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1403996 - [J] Jordkontinuitet

Kommentar

Stikkontakter mangler jordforbindelse avviket gjelder mer enn det som er avbildet og må kontrolleres nærmere før avvik lukkes



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19 og 21. Jordingsanlegg. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Stikkontakt manglet jordforbindelse

Lokasjon

Soverom 1 Venstre

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1403999 - [L] Frakoblet kabel

Kommentar

Kabel var ikke avsluttet forskriftsmessig Avsluttes eller fjernes



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet

Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet. Kan bli farlige spenninger for omgivelsene.

Lokasjon

Soverom 2

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404005 - [L] Naboens inntakskabel

Kommentar

Naboens inntakskabel er ført for nærme bygningsdel garasje Sjekkes med netteier og/eller nabo



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 34. Beskyttelse mot innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektriske og ikke elektriske anlegg

Luftledning er plassert for nære bygningsdeler

Lokasjon

Utvendig garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404012 - [L] Kabel og lysbryter

Kommentar

Kabel og lysbryter er ikke betryggende festet Festes



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Kabel var ikke betryggende festet

Lokasjon

Soverom 2

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404026 - [L] Lysarmatur bad

Kommentar

Lysarmaturer er defekt og mangler deksel samt at stikkontakten er benyttet til vaskemaskin noe som ikke er anbefalt Montere nytt armatur og fjerne vaskemaskin da den er plassert for nærme dusj



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt armatur/lampe

Det ble oppdaget at lysarmatur har skader / er ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

FEL § 21. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Elektrisk utstyr / materiell i sone på bad var plassert ulovlig i forhold til sone kategori (sone het områder før 2006)

Lokasjon

Bad 2etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404044 - [L] Avslutning av kabler

Kommentar

Kabler på loft ikke avsluttet forskriftsmessig



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet

Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet. Kan bli farlige spenninger for omgivelsene.

Lokasjon

Loft

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404070 - [L] Skjøteledninger i bad**Kommentar**

Vaskemaskin og tørketrommel er tilkoblet med skjøteledning fra andre siden av rommet. Skjøteledning ført ut gjennom vindu. Stikkontakt på vegg er løs. Montere stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel. Montere utvendig stikkontakt. Feste eksisterende stikkontakt på bad

**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Bilde 3** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning**

Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr

Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Bad 1etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404093 - [L] Manglende utførelse

Kommentar

Åpent forlagt PR og trekkerør i utforing til dør. kabel ikke avsluttet forskriftsmessig. Stikkontakt med ubenyttet utsparing i toppen



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført

Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

Lokasjon

Soverom 1etg ved bad

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404105 - [L] Stikkontakter ikke festet

Kommentar

Stikkontakter er ikke tilstrekkelig festet Festes



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr

Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Soverom V stue

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404108 - [L] Bryterpanel

Kommentar

Bryterpanel mangler deksel



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler

Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Stue

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404113 - [J] Stikkontakt mangler jordforbindelse

Kommentar

Stikkontakt mangler jordforbindelse Gjelder stikkontakt ved stort vindu



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19 og 21. Jordingsanlegg. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Stikkontakt manglet jordforbindelse

Lokasjon

Stue

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404121 - [S] Dokumentasjon mangler

Kommentar

Dokumentasjon for anlegget var ikke tilgjengelig ved kontroll gjelder samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeår og frem til i dag. All tilgjengelig dokumentasjon bør fremskaffes

Paragrafer

FEL § 12. Dokumentasjon mangler

Det er ikke funnet utarbeidet tilfredsstillende dokumentasjon for installasjonen. Se bilde og bildekommentar for hvor dette er oppdaget.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404127 - [L] Skjøteledning forgrener benyttet som fast opplegg**Kommentar**

Det er benyttet skjøteledning med forgrener på kjøkken. Fjernes og eventuelt monteres flere stikkontakter om nødvendig



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 16. Forgrener / skjøteuttak er ikke egnet til formålet**

Stikkontakt forgrener (Skjøtekontakter) det er tatt bildet av er ikke velegnet til formålet. Man skal / bør i utgangspunktet ha faste monterte stikkontakter der elektrisk utstyr benyttes fast tilkoblet over lengre tid.

Lokasjon

Kjøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404151 - [L] Lyskilder

Kommentar

Anlegget har flere lamper og armaturer med defekte lyskilder eller det er montert feil lyskilder som forårsaker flimmer. Nye lyskilder monteres eventuelt anbefaling om å bytte til LED armaturer/lamper. Avviket omfatter mer en det som er avbildet og må undersøkes nærmere før avvik lukkes



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

Generelt

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404205 - [L] Manglende utførelse**Kommentar**

Koblingsboks ikke fagmessig utført PR kabel ikke forskriftsmessig avsluttet K-rør ikke festet K-rør sprukket synlig PN

**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Bilde 3** Ingen kommentar**Bilde 4** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført**

Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

Lokasjon

Rom med sikringsskap 1etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404224 - [L] Stikkontakt mangler deksel

Kommentar

Stikkontakt mangler deksel



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler

Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Soverom uetg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404265 - [L] Fastmontert belysning tilkoblet med ujordet lampettledning**Kommentar**

Beslutning tilkoblet med ujordet lampettledning Fjernes eller fast tilkobling med jord etableres



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 19. Det var blandet jordet og u-jordet elektrisk utstyr i samme rom / området**

Det ble oppdaget at jordet og u-jordet elektrisk anlegg var montert i samme området / rom og dette er ikke tillatt (Eneste unntak på at dette er tillatt er evt. varmepumpe med enkel stikkontakt med jord er eneste tillatt i rom uten jord pga DSB uttalelse fra myndigheten i Elsikkerhetspublikasjonen nummer 65)

Lokasjon

Gang og soverom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404283 - [L] Termostat

Kommentar

Termostat var defekt mangler knapper for betjening



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr

Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Nedgang til kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404320 - [J] Jordelekteode/utgjevningsforbindelse

Kommentar

Anlegget har utgjevning til vannrør og dette antas å være jordelektroden for anlegget. Det er ikke funnet utgjevning til kloak. Jordelektrode og utgjevningsforbindelser kontrolleres nærmere eventuelt utbedres.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19. Jordingsanlegg Kontrollør klarte ikke å verifisere at det finnes jordelektrode i installasjonen

Kontrollør klarte ikke å verifisere jordelektrode i installasjonen fordi dokumentasjon / jording anlegg tegning mangler i de opplysninger kontrollør har fått eller sett. Det må sjekkes og verifiseres at denne finnes ellers må denne etableres om den ikke finnes i installasjonen.

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404328 - [L] Kabel ikke avsluttet

Kommentar

Kabel var ikke forskriftsmessig avsluttet



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet

Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet. Kan bli farlige spenninger for omgivelsene.

Lokasjon

Kjeller ved VVB

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404342 - [L] Lamper/armaturer i kjeller

Kommentar

Armaturer og lamper mangler lyskilde og kuppel eller deksel Gjelder mer enn det som er avbildet og må kontrolleres nærmere før avvik lukkes



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper. Det ble avdekket manglende deksel

Fordelingen det er tatt bilde av og laget bildekommentar for spesifikt, mangler deksler og/eller deksel er mangelfullt / ikke dekkende i forhold til regelverket.

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404356 - [L] Kabel ikke festet

Kommentar

Kabel er ikke betryggende festet



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Kjeller rom med vannrør

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404378 - [F] Jordfeilautomater løser ikke ut på testknapp**Kommentar**

Jordfeilautomat kurs 5,11 og 12 løser ikke ut ved bruk av testknapp

**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Paragrafer**

FEL § 21 beskyttelse mot elektriske støt ved feil og FEL § 19 jordingsanlegg er ikke i orden pga jordfeilbryter / jordfeilautomat virker ikke etter testing

Jordfeilbrytere som ble testet med testknapp løste ikke ut vernet og dette kan bety at det er defekt men dette kan også bety at vernet er feilkoblet i forhold til montasjeanvisningen. Forholdet må sjekkes av fagfolk

Lokasjon

Sikringsskap 1etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404394 - [L] Termostat

Kommentar

Termostat er defekt kan ikke justeres. Det er benyttet en flyttbar oljeovn som oppvarming på badet. Varmekabel kontrollmåles og termostat skiftes eller repareres



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr

Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Bad 1etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404417 - [L] Tilkobling av taklampe

Kommentar

Synlig PN klemt under metalldeksel på taklampe



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført

Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

Lokasjon

Spisestue

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404431 - [L] Belysning kjøkken

Kommentar

Møbelbelysning i kjøkken defekt eller feilmontert Dimmer fungerer ikke virket defekt Fjernes eventuelt nytt monteres



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr

Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Kjøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1404440 - [L] Kabel ikke avsluttet**Kommentar**

Kabel var ikke festet eller avsluttet forskriftsmessig



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet

Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet. Kan bli farlige spenninger for omgivelsene.

Lokasjon

Utvendig

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Åpent el-avvik

ID 1404448 - [L] Koblingsboks**Kommentar**

Koblingsboks mangler deksel

**Bilde 1** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler**

Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Utvendig

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404462 - [L] Stikkontakt defekt

Kommentar

Stikkontakt knust deksel



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler

Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404473 - [D] Kabelinnføring

Kommentar

Kabelinnføring var ikke tett. Montere nippel for kabelinnføring



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe

Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

Lokasjon

Sikringsskap garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404479 - [I] Manglende jordstrømpe i Underfordeling

Kommentar

Blank jordleder er ikke merket eller beskyttet med jordstrømpe i fordeling



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19. Jordingsanlegg. Det manglet jordstrømpe på jordledere

Det ble avdekket at utjevninger / blanke jordingsledere manglet jordstrømpe. Siden 1963 har dette vært et krav alle steder det er fare for forveksling. Kravet gjelder utjevningsledere i tavler / sikringsskap men andre steder er det ikke krav feks brytere, stikk og koblingsbokser.

Lokasjon

Sikringsskap garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404481 - [J] Utvendig stikkontakt mangler jordforbindelse

Kommentar

Stikkontakt ved parkeringsplass mangler jordforbindelse



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

Utvendig

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404531 - [L] Sikringsskap garasje

Kommentar

Sikringsskap garasje lar seg ikke lukke



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr

Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404538 - [P] El bil lader

Lokasjon

Garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

08.09.2025

-

ID 1404559 - [P] Forankoblet vern ladestasjon

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: Målt hovedsikring</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK <i>Kommentar: Anlegget har overspenningsvern i Hovedfordeling</i>
i. Jording og utjevning sikringsskap	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
j. Jording og utjevning installasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvoltage belysningsanlegg	OK

n. Funksjon av røykvarslere og test	OK <i>Kommentar: Anlegget har sentralisert alarm fra vaktsselskap demmer er ikke testet</i>
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkreven elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappe.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappe.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på

varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og

kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.



© Elektroinstallatør Kjærsund 2025

Nabolagsprofil

Johan Svendsens vei 13 - Nabolaget Fjellhamar/Blåkollen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjellsrud skole Linje 315	3 min 0.3 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	6 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 16.9 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	6 min 0.5 km
Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	5 min 2.1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	6 min 2.8 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	6 min 3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	9 min 0.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	21 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

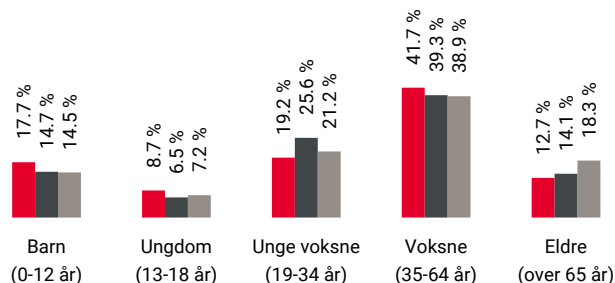
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fjellhamarveien barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Fjellhamar Gård barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Fjellsrud barnehage (0-5 år) 121 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Fjellhamar	6 min
Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



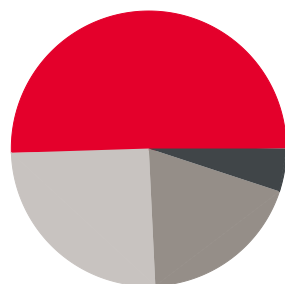
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Fjellhamar skole idrettsbygg Flerbrukshall, svømmehall	4 min 🚶 0.4 km
⚽	Fjellhamarhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
🚴	Just Padel Fjellhamar	4 min 🚶
🚴	CrossFit Lillestrøm	7 min 🚶

Boligmasse



50% enebolig
5% rekkehus
19% blokk
25% annet

«Bynært men rolig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Strømmen Storsenter

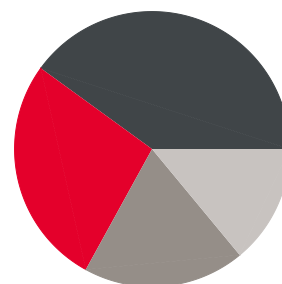
5 min 🚗



Apotek 1 Fjellhamar

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



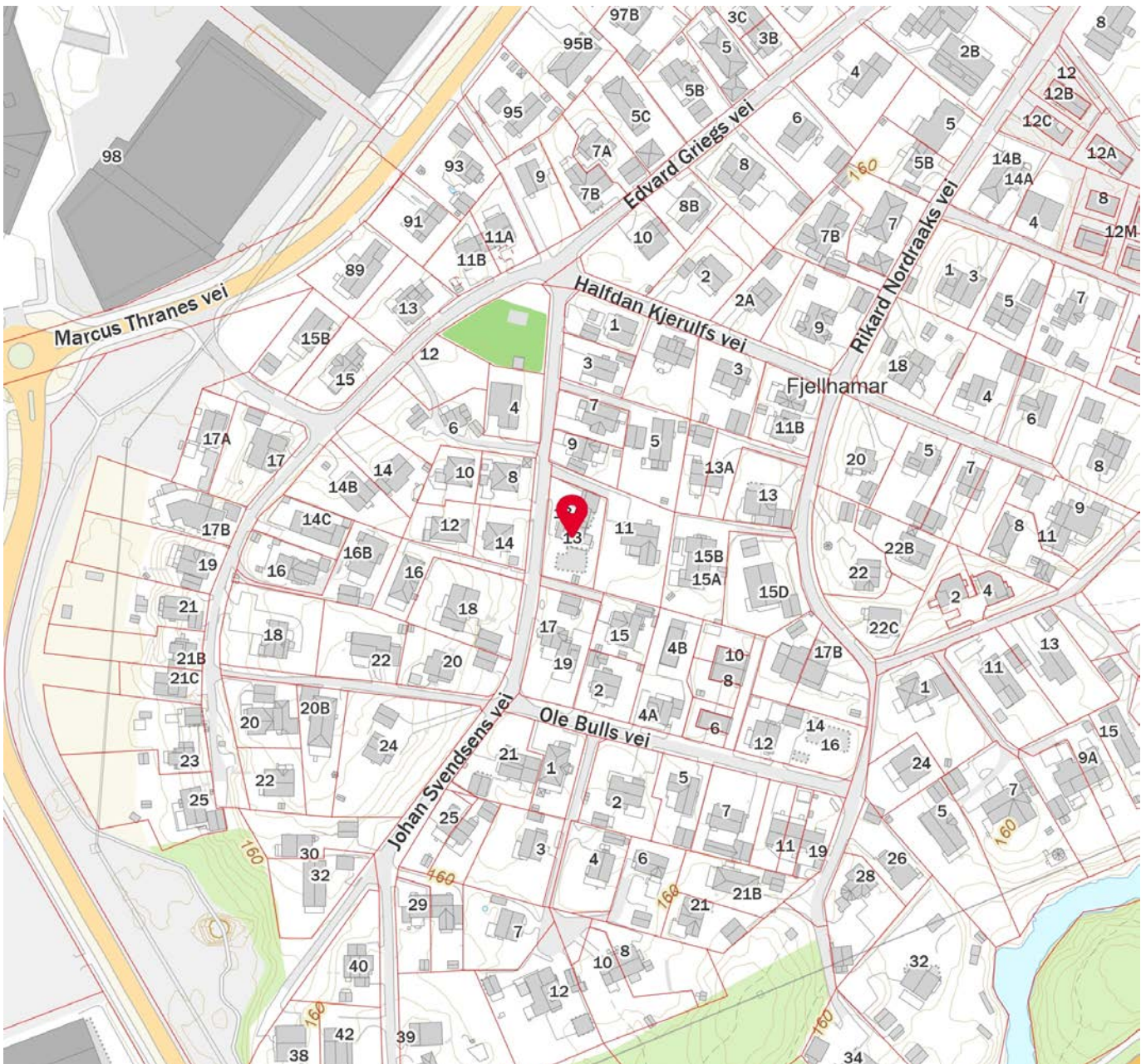
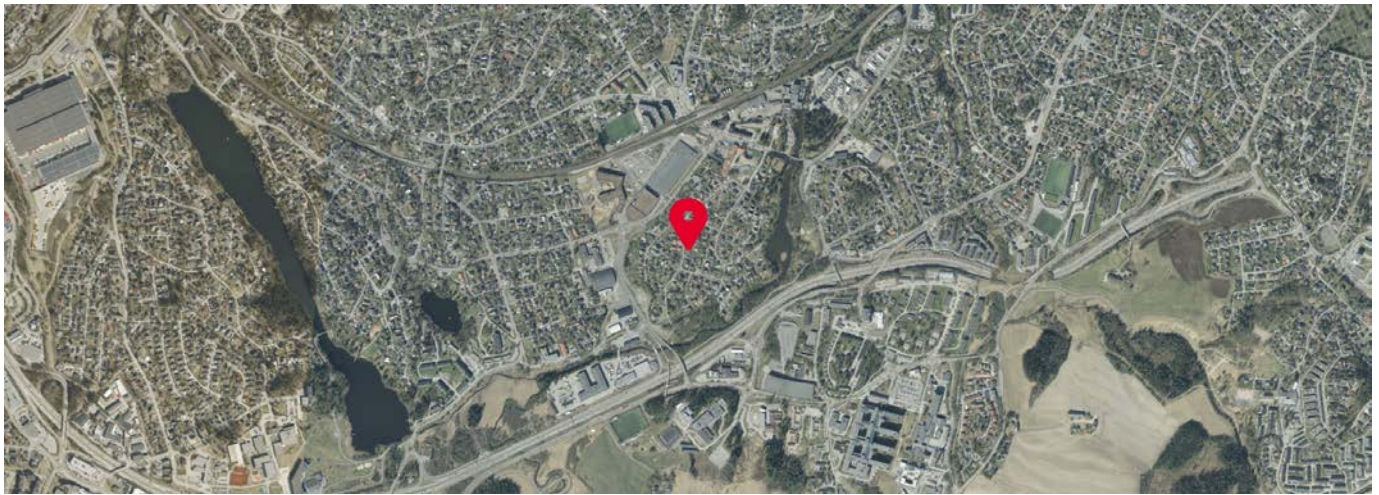
0%

47%

Fjellhamar/Blåkollen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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





Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 15.11.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3029	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	721	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johan Svendsens vei 13, 1472 FJELLHAMAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 15.11.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3029	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	721	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johan Svendsens vei 13, 1472 FJELLHAMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3029/dokumenter/9254/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 821 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

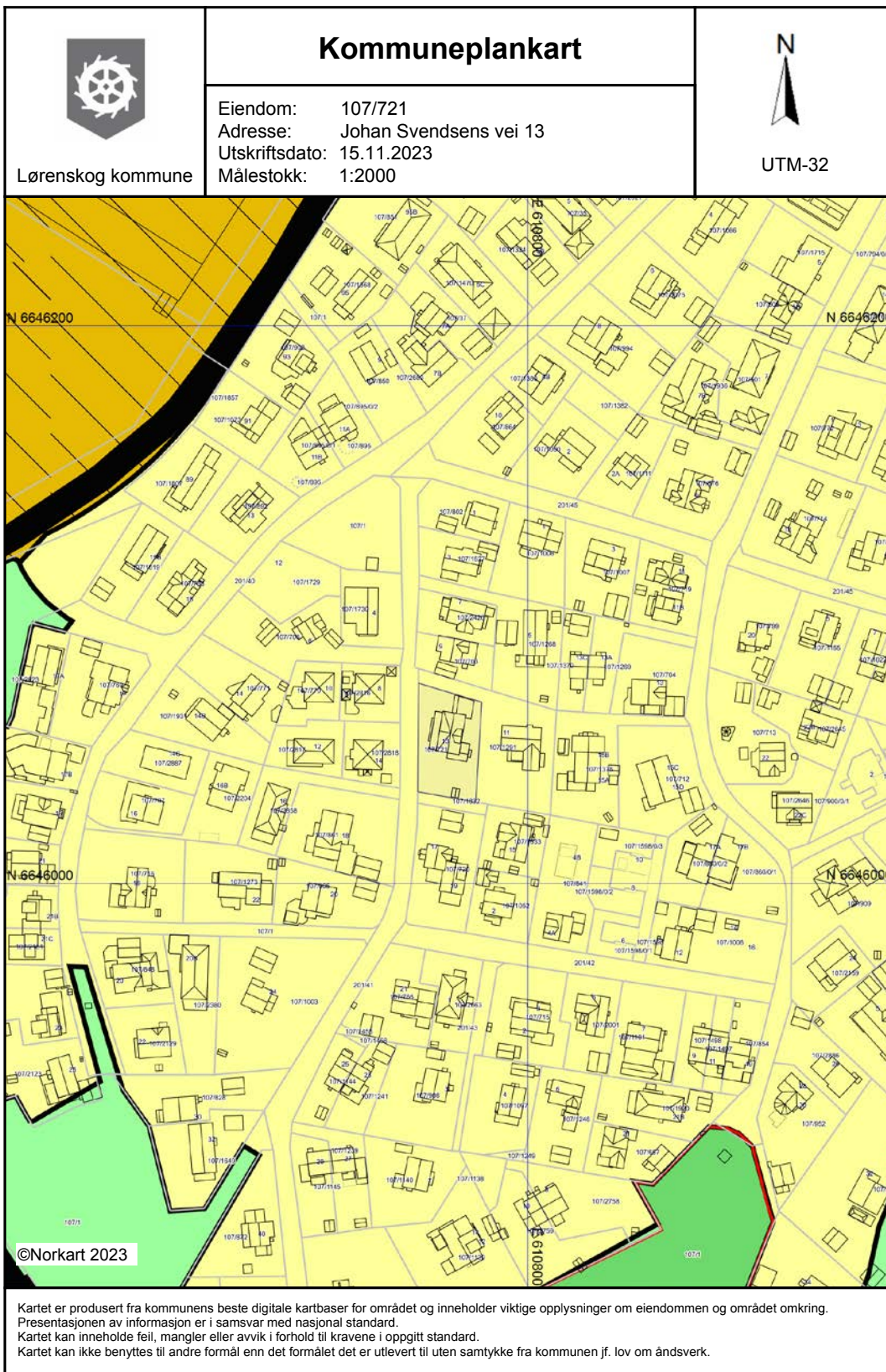
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1983005
Navn	Fjellhamar sentrum - del 1-3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	31.10.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3029/dokumenter/9291/1983005_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 46 m ² Formål Annen veigrunn

Vegstatuskart for eiendom 3029 - 107/721//





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Byggegrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nå
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  Vassdragsbelte klasse I
-  Grense for retningslinjeområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Jernbane - nåværende
-  Kollektivtrase - fremtidig
-  Kollektivtrase tunnel - fremtidig



Tegnforklaring

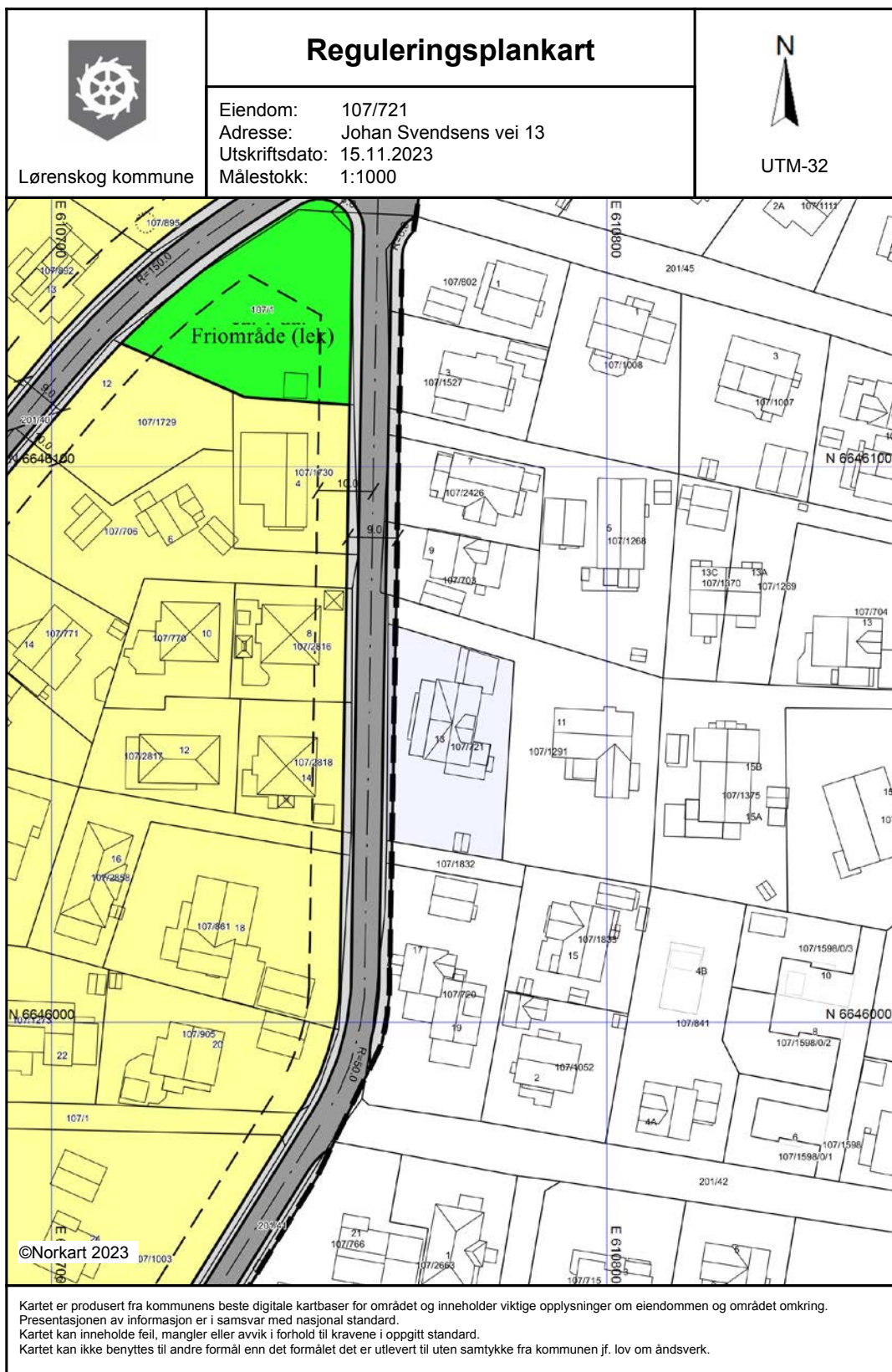
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006



Planens begrensning



Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse)



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Friområder
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Trase for jernbane
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

12-4-06/3-Del 1, 2 + 3
FJELLHAMAR SENTRUM – DEL 1, 2 + 3

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR
FJELLHAMAR SENTRUM I LØRENSKOG KOMMUNE**

§ 1

(Kursiv utgår – kfr. kom. plan)

I de områder som er regulert til boliger kan det oppføres slik bebyggelse i inntil to etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0.20 for enetasjes- og 0.15 for toetasjes bebyggelse. Utnyttelsesgraden beregnes som forholdet mellom bebygd grunnflate (eksklusive garasje) og netto tomt.

Bygningsrådet kan gi dispensasjon for plassering av garasje foran byggelinje.
Mot fylkesveier må også veisjefens godkjenning innhentes.

§ 2

I de områder som er regulert til industri/lager kan det oppføres slik bebyggelse i 2 etasjer og med gesimshøyde inntil 7 meter.

Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0.80 og skal beregnes slik:

$$U = \text{Brutto gulvareal} \times \text{etasjeavstand} / (\text{tomteareal} + \text{isolasjonsbelte}) \times 3 = \text{max. } 0.80$$

Det kan ikke etableres nye virksomheter som etter rådets skjønn vil medføre generende støy, luftforurensning eller annen vesentlig ulempe for beboerne og øvrige virksomheter i strøket.

§ 3

I de områder som er regulert til forretning/kontor, offentlig formål, allmennnyttig formål og bevertningssted kan det oppføres bebyggelse i henhold til de respektive formål i inntil 2 etasjer når ikke annet er angitt på planen. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0.30 og blir å beregne på samme måte som for boliger.

Boliger i eksisterende forretningsbebyggelse forutsettes opprettholdt, og bygningsrådet kan tillate at boliger kombineres med ovenfor angitt formål i ny bebyggelse.

§ 4

Regulerte frisisiktarealer ved veikryss innen planområdet skal planeres slik at det blir fri sikt i en høyde av 0,5 m over kryssende veiers planum.

§ 5

Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av gjeldende lover, vedtekter og forskrifter.

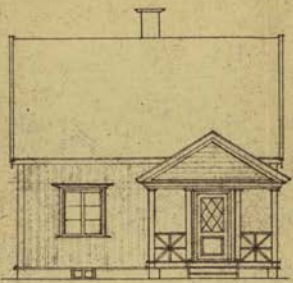
Lørenskog, 27.11.1979

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 12.05.1982
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 31.10.1983

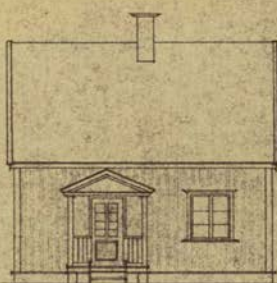
Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatte § 1, 1. avsnitt i disse reguleringsbestemmelsene.

En avtale foreligger i tillegg til bestemmelsene.

Læringskysmingsraad
Læringskys
Jahr 9-1929
Bilag 4



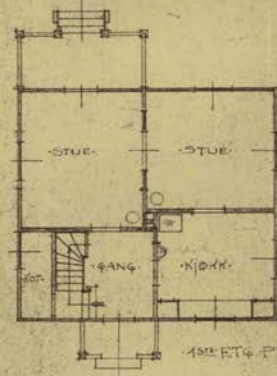
HOVEDFACADE



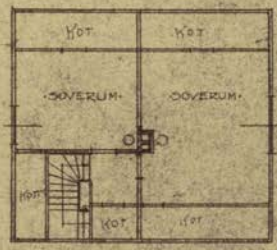
BAKFACADE



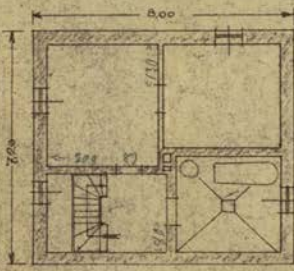
GÅL.FACADE



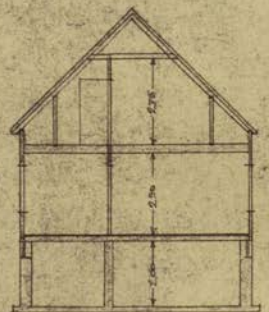
1STE ETG. PLAN



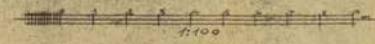
2ND ETG. PLAN



KØK.PLAN

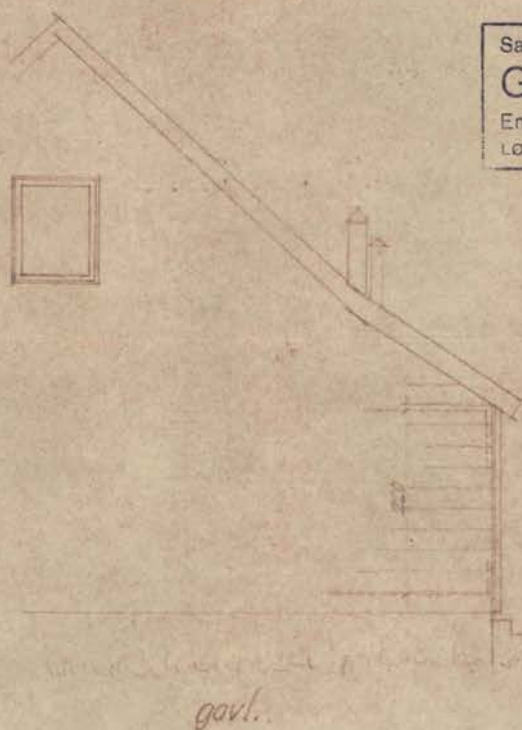
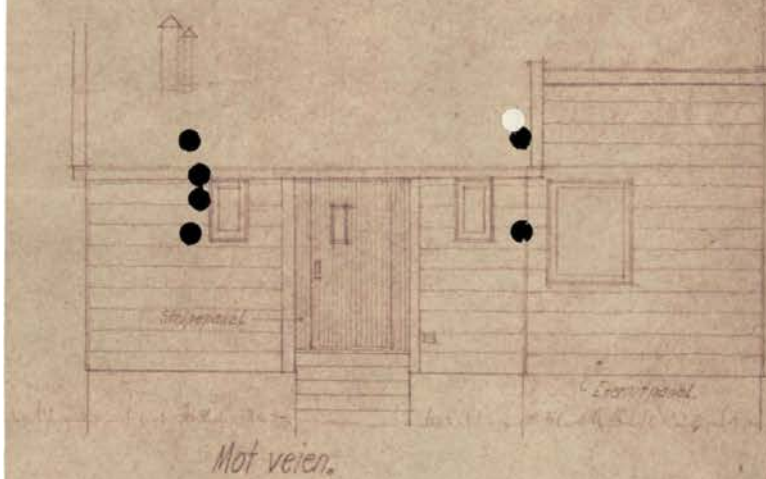
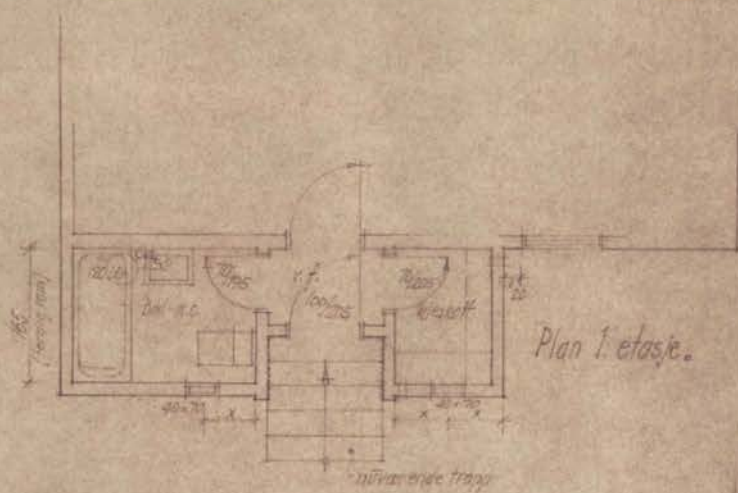


SNIT



1:100

Danmark 1926
H. J. Jørgensen



Sak nr. 14/156
GODKJENT
 Endr.:
 LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

H. Verjén - Fjellhammer
 forslag til tilbygg



FASAD, NØR. VEST

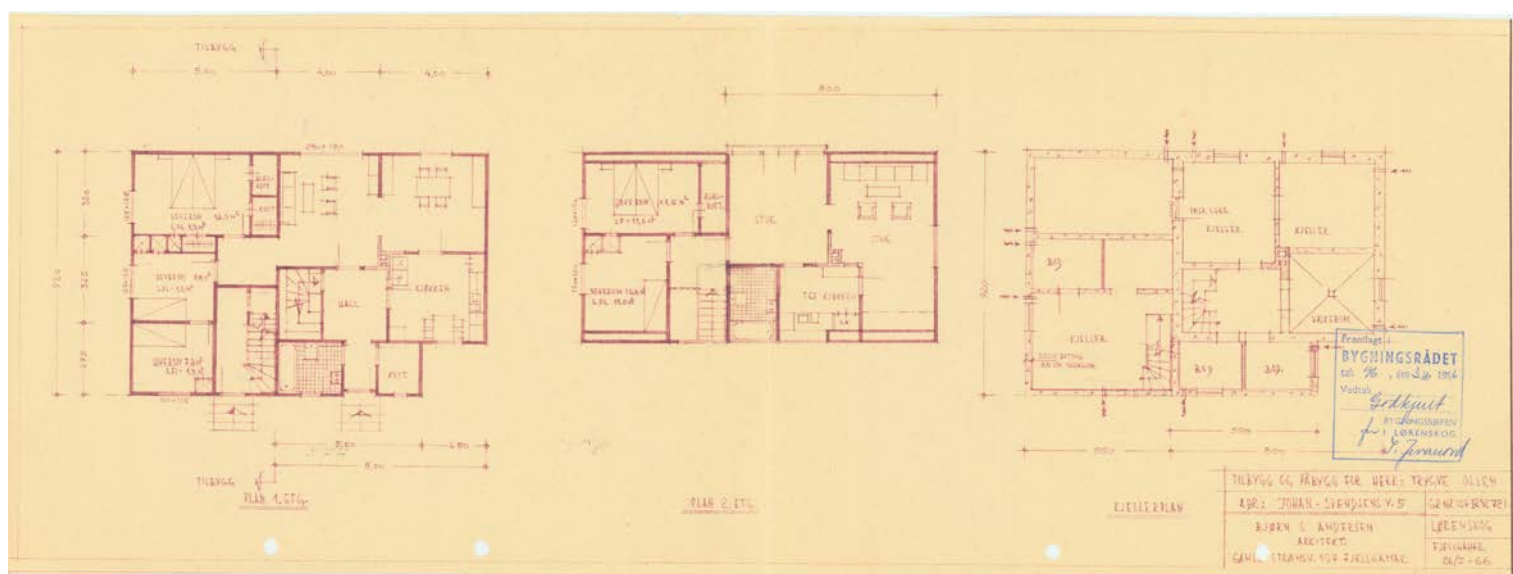


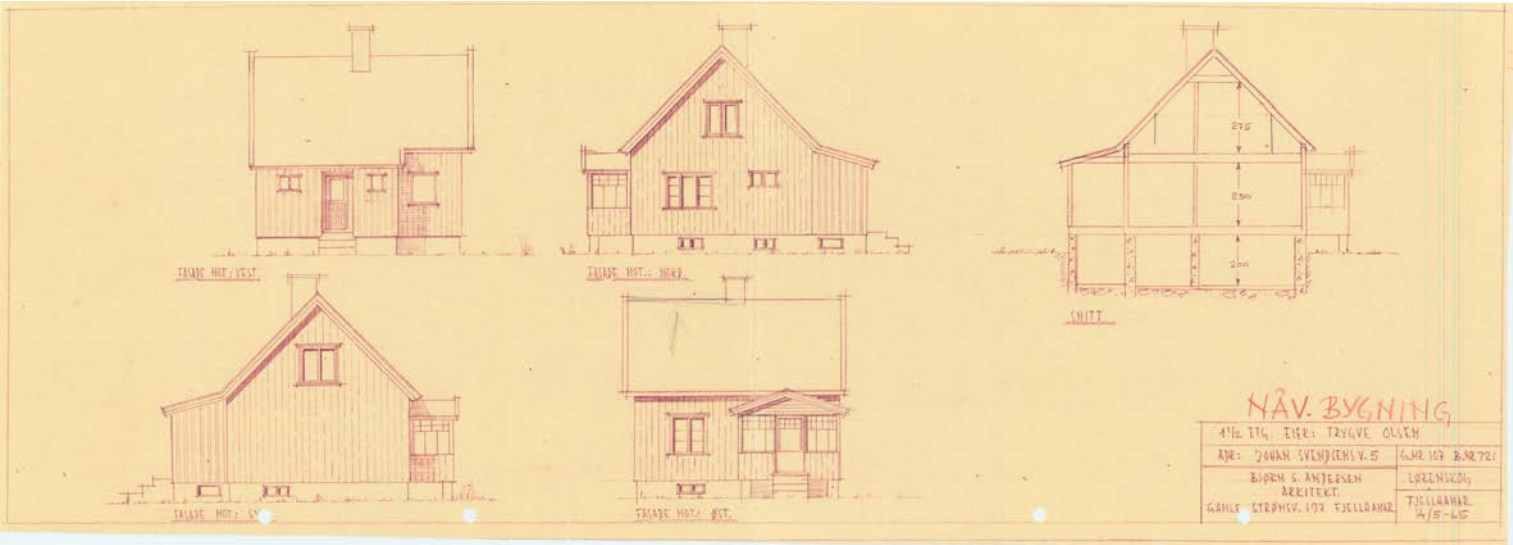
FASAD, NØR. ØST

Fremlagt af
BYGNINGSRÅDET
d. 16. 10. 1966, kl. 16.00
Vedr.
Bekendtgørelse
af 14. januar 1966

Bekendtgørelse 728/66

TILBYGG OG FÆRDIGT TIL NØR. ØST OG NØR. VEST	
JUL. SVENDSENS K.S. 10. 10. 1966	
NØR. ØST	NØR. VEST
BRUGT	BRUGT
GARL. STØRSTEDT 107 TIELLSHØJ	NAL 1100







Steil Arkitektur AS
Welhavens gate 2B
0166 OSLO

Kai Kristian Rasmussen Eksaa

Saksbehandler / telefon
Solveig Paulsen / 458 75 806

Vår referanse:
23/38- 9

Deres referanse:

Dato:
15.03.2023

Rammetillatelse - Riving av bygg - 2 nye boliger

Adresse	Gnr./bnr./fnr./snr.	Bygning
Johan Svendsens vei 13	107/721//	
Ansvarlig søker Steil Arkitektur AS Welhavens gate 2B 0166 OSLO	Tiltakshaver Asc Eiendomsutvikling AS Karihaugveien 89 1086 OSLO	
Tiltakets art: Riving av bygg - 2 nye boliger	Bygningstype:	

Søknad om rammetillatelse godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4 for riving av eksisterende bolig oppføring av to eneboliger.

Søknad

Søknad om rammetillatelse er mottatt 02.01.2023 Mangelbrev ble sendt 26.01.2023, supplerende dokumentasjon ble mottatt 10.03.2023.

Det er gitt følgende opplysninger i søknaden

Riving

Det søkes om å rive eksisterende enebolig på eiendommen. Boligens totale BRA er på 373,5 m². Panthaver samtykker til riving.

Oppføring av to eneboliger

Det søkes om å oppføre to eneboliger på samme eiendom. De har det samme fotavtrykket og lik utforming. Fotavtrykket per bolig er på 95.9 m² og hver av boligene har et samlet bruksareal (BRA) på 194,2 m².

Gesimshøyde og mønehøyde: Husene er plassert likt i terrenget og har like høyder. De har en mønehøyde på 9,051 m og en gesimshøyde på 6,950 m.

Grad av utnyttning: Tiltaket har en utnyttelsesgrad på 24,80% BYA.

Parkering: Tiltaket har 5 parkeringsplasser. To plasser innebygd i hver sin bolig og 3 på terreng.

Uteoppholdsarealer: Boligene har til sammen tilgang på 428,4 m² uteoppholdsareal på terreng, og 47 m² på terrasse.

Plassering: Tiltaket er plassert i tråd med pbl. § 29-4.

Annet: Det foreligger geoteknisk notat utarbeidet av Romerike Geoteknikk den 28.02.2023. Notatet vurderer byggegrunnen som sikker.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
23/25090

Plangrunnlag

Eiendommene omfattes av kommuneplan 2015-2026.

Nabovarsel

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §21- 3 og at det foreligger merknader til søknaden.

Det er mottatt merknader fra nabo / hjemmelshavere til gnr/bnr 107/2816, 107/1291, og 107/2818.

Naboenes merknader går i hovedsak ut på følgende:

1. Samtlige naboer med merknader er opptatt av at tiltaket skal gjennomføres på en sikker og trygg måte. Dette både i forhold til støy, skitt og støv som følge av byggearbeider samt kjøring og parkering av anleggsmaskiner/biler.
2. Nabo på eiendom gnr/bnr 107/1291 bemerker at skråning inn mot deres eiendom skal avsluttes på en måte som sikrer at masser ikke sklir over på deres eiendom.
3. Nabo forutsetter at overvann håndteres innenfor eiendommen.

Ansvarlig søkers kommentar:

1. Angående sikkerhet under byggeperioden er dette et forhold som ikke har betydning for behandlingen av søknad om rammetillatelse. Sikkerheten under byggeperioden er uansett av største betydelse for tiltakshaver. Det forutsettes at foretak som skal utføre arbeidene på eiendommen utfører dette på en sikker måte iht. aktuelle lover og regler.
2. Angående avslutning av terreng mot felles eiendomsgrense. Det er ikke prosjektert eller planlagt noen endring av terrenget over felles eiendomsgrense. Tiltakshaver er derimot åpen for en dialog rundt dette forholdet, men da som et evt. eget tiltak og ikke en del av denne byggesaken.
3. Angående drenering så kommer dette området til å ansvarsbelegges og prosjekteres slik at overvann håndteres på en bevist måte iht. til kommunale retningslinjer.

Kommunens kommentar:

1. Tiltakshaver står ansvarlig for å treffe nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 28-2.
2. Støy som følge av byggearbeider er regulert i kommuneplanens § 11, tiltakshaver er pliktet til å følge dette.
3. Når det gjelder håndtering av overvann skal dette løses på egen eiendom, jf. kommuneplanen § 5.5.

Kommunaltekniske forhold

Kommunalteknikk har uttalt seg positiv til tiltaket.

Dispensasjon

Det er gitt dispensasjon fra avstand til vei i eget vedtak av 14.02.23.

Visuell utforming

Riving

Ansvarlig søker beskriver eksisterende bolig som følger: *«Eksisterende bebyggelse er opprinnelig fra 1929 og er bygget til og på flere ganger gjennom årene. Per i dag så framstår boligen som en klassisk 90-tals villa i god stand, men uten noen historiske kvaliteter.»*

Kommunen vil poengtere at eksisterende bygningsmasse har en positiv miljøeffekt, men at ved riving reverseres denne miljøeffekten. Kommunen vurderer dermed at totalt sett vil det være verdier som går tapt ved riving. Vi ser imidlertid behovet for å rive for å gjøre plass til det omsøkte prosjektet på eiendommen.

Oppføring av to eneboliger

Husene er satt sammen av to volumer: et hoved volum med to etasjer pluss loft avsluttet med bratt saltak og et lavere volum i to etasjer med flatt tak. Hovedvolumet har fått stående kledning i lys brun/natur farge. Knappe takutstikk og stående kledning gir et stramt uttrykk. Det lavere volumet har fått liggende kledning i mørkere bruntone. Dette for å understreke de to enkle og fine formene. Mørke vinduer, beslag og detaljer er med på å gi husene moderne preg.

Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Ansvar

Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvar jf. plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Vedtak

Tillatelse for riving av eksisterende bolig og oppføring av to eneboliger gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være avklart:

1. Ny gjennomføringsplan
2. Obligatorisk uavhengig kontroll må være utført for de områdene det søkes om igangsettingstillatelse for

Tilsyn

Kommunen har plikt til å føre tilsyn og avgjør i hvilke saker og i hvilken grad, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2. Det gjøres derfor oppmerksom på at tiltaket kan bli gjenstand for tilsyn.

Andre forhold

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plassering og beliggenhetsk kontroll

Bygget skal koordinatfestes, jf. plan- og bygningsloven § 2-1. Rapport om eksakt plassering sendes kommunen snarest etter at tiltaket er plassert og senest innen ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) gis. Rapporten skal inneholde kart med omriss av bygningen samt punktliste med koordinater for alle hushjørner. Alle hushjørner skal måles med x-, y- og z-koordinater. Beliggenhetsk kontrollen skal leveres digitalt i EUREF89-koordinatsystem i gjeldende sosi-format. Høydene skal angis i NN2000.

Vann og avløp

Søknad om sanitærabonnement er ikke en del av byggesaksbehandlingen, og skal behandles av kommunalteknikk. Dette må følges opp direkte mellom tiltakshaver og kommunen som ledningseier (kommunalteknikk). Dersom byggverket tas i bruk før tilstrekkelig avklaring med ledningseier foreligger, vil dette kunne være et brudd på de vilkår som ledningseier setter for tilkobling og bruk av vann- og avløpstjenester.

For spørsmål vedrørende tilknytningsavgift, ta kontakt med kommunalteknikk.

Opplysninger i matrikkelen i henhold til matrikkeloven §27

Vi ber om matrikelopplysninger om tiltaket sendes inn dersom det ikke er gjort.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Ileggelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan således ikke påklages. Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes, dette er kun gebyrgrunnlaget.

Satser i gebyrregulativet for 2023	Antall	Beløp	Varenr.
2.2.2 Enebolig, tomannsbolig, enebolig med sekundærbolig: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	1	31 900,-	4
2.2.1 Tidsbruk fra 1. vedtak, for ny boenhet, per boenhet: Tillegg	2 x 7 600	14 200,-	67
riving >100 m²	1	12 800,-	40
Totalt		57 900,-	

Klageadgang

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

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Mirjana Andrić for
Na Stephansen
avdelingsleder

Solveig Paulsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Gjennomføringsplan v2
Utomhusplan
Tegning ny fasade Øst og Sør - Hus 1
Tegning ny fasade Vest og Nord - Hus 1
Tegning ny fasade Vest og Nord - Hus 2
Tegning ny fasade Øst og Sør - Hus 2
Tegning ny plan - Hus 1
Tegning ny plan - Hus 2
Tegning nytt snitt A - Hus 1 og 2
Riveplan

Kopi til:

Asc Eiendomsutvikling AS	Karihaugveien 89	1086	OSLO
Bjørn Gunnar Brodersen	Johan Svendsens Vei 14	1472	FJELLHAMAR
Helge Espe	Johan Svendsens Vei 11	1472	FJELLHAMAR
Jon Mikkelsen	Johan Svendsens Vei 8	1472	FJELLHAMAR

Intern kopi til:



Asc Eiendomsutvikling AS
Karihaugveien 89
1086 OSLO
Jon Steiland

Saksbehandler / telefon
Solveig Paulsen / 458 75 806

Vår referanse:
23/38- 14

Deres referanse:

Dato:
04.07.2023

Endringstillatelse - Fasadeendring og innvendig endringer

Søknad om endring av tillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningslovens § 21-4.

Din søknad om endring av rammetillatelse er mottatt 23.06.23. Det søkes om følgende endringer:

- Endring i planløsningen: Et soverom flyttes fra 1. etasje opp til loftet, og det etableres en stue der soverommet var.
- Fasadeendringer: Plassering av vinduer og dører justeres for å tilpasse den nye planløsningen.

Tidligere tillatelser:

- Rammetillatelse for riving av bygg og oppføring av to eneboliger ble gitt 15.03.23.

Plangrunnlag

Eiendommene omfattes av kommuneplan 2023-2035.

Nabovarsel

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det foreligger én merknad til søknaden.

Merknaden kommer fra nabo gnr/bnr 107/2818. Merknaden er den samme som ble gitt ved søknad om rammetillatelse, og forholdene er svart ut i vedtak om rammetillatelse datert 15.03.23 (doknr. 23/38-9).

Ansvar

Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvar jf. plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Vedtak

Endringene påvirker ikke tiltakets BYA eller BRA, og tiltaket er i tråd med gjeldende plangrunnlag. Byggesak vurderer at fasadeendringene tilpasser seg bygningenes godkjente fasadeutforming.

Søknad om endring av tillatelse innvilges i medhold av plan- og bygningslovens § 21-4.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være avklart:

1. Ny gjennomføringsplan
2. Obligatorisk uavhengig kontroll må være utført for de områdene det søkes om igangsettingstillatelse for

Ferdigstillelse og sluttkontroll

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

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

Når arbeidene er ferdig utført skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes med en gang til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2.

Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

Tilsyn

Kommunen har plikt til å føre tilsyn og avgjør i hvilke saker og i hvilken grad, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2. Det gjøres derfor oppmerksom på at tiltaket kan bli gjenstand for tilsyn.

Andre forhold

Plassering og beliggenhetsk kontroll

Bygget skal koordinatfestes, jf. plan- og bygningsloven § 2-1. Rapport om eksakt plassering sendes kommunen snarest etter at tiltaket er plassert og senest innen ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) gis. Rapporten skal inneholde kart med omriss av bygningen samt punktliste med koordinater for alle hushjørner. Alle hushjørner skal måles med x, y og z koordinater. Beliggenhetsk kontrollen skal leveres digitalt i EUREF89-koordinatsystem i gjeldende sosi-format. Høydene skal angis i NN2000.

Vann og avløp

Søknad om sanitærabonnement må følges opp direkte mellom tiltakshaver og kommunen som ledningseier (kommunalteknikk), da dette ikke er en del av byggesaksbehandlingen. Dersom byggverket tas i bruk før nødvendige avklaringer med ledningseier er utført, kan dette være et brudd på ledningseiers vilkår for tilkobling og bruk av vann- og avløpstjenester. For spørsmål vedrørende tilknytningsavgift, ta kontakt med kommunalteknikk.

Opplysninger i matrikkelen i henhold til matrikkeloven §27

Vi ber om matrikelopplysninger om tiltaket sendes inn dersom det ikke er gjort.

Gebyr

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

Satser i gebyrregulativet for 2023	Antall	Beløp	Varenr.
2.8.1 Endringstillatelse, ingen økt BRA/BYA	1	7 700,-	53
Total		7 700,-	

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket til statsforvalteren i Oslo og Viken i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kapittel 6. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no.

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottar vedtaket. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle tap som tiltakshaver kan få ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Mirjana Andrić for
Na Stephansen
avdelingsleder

Solveig Paulsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

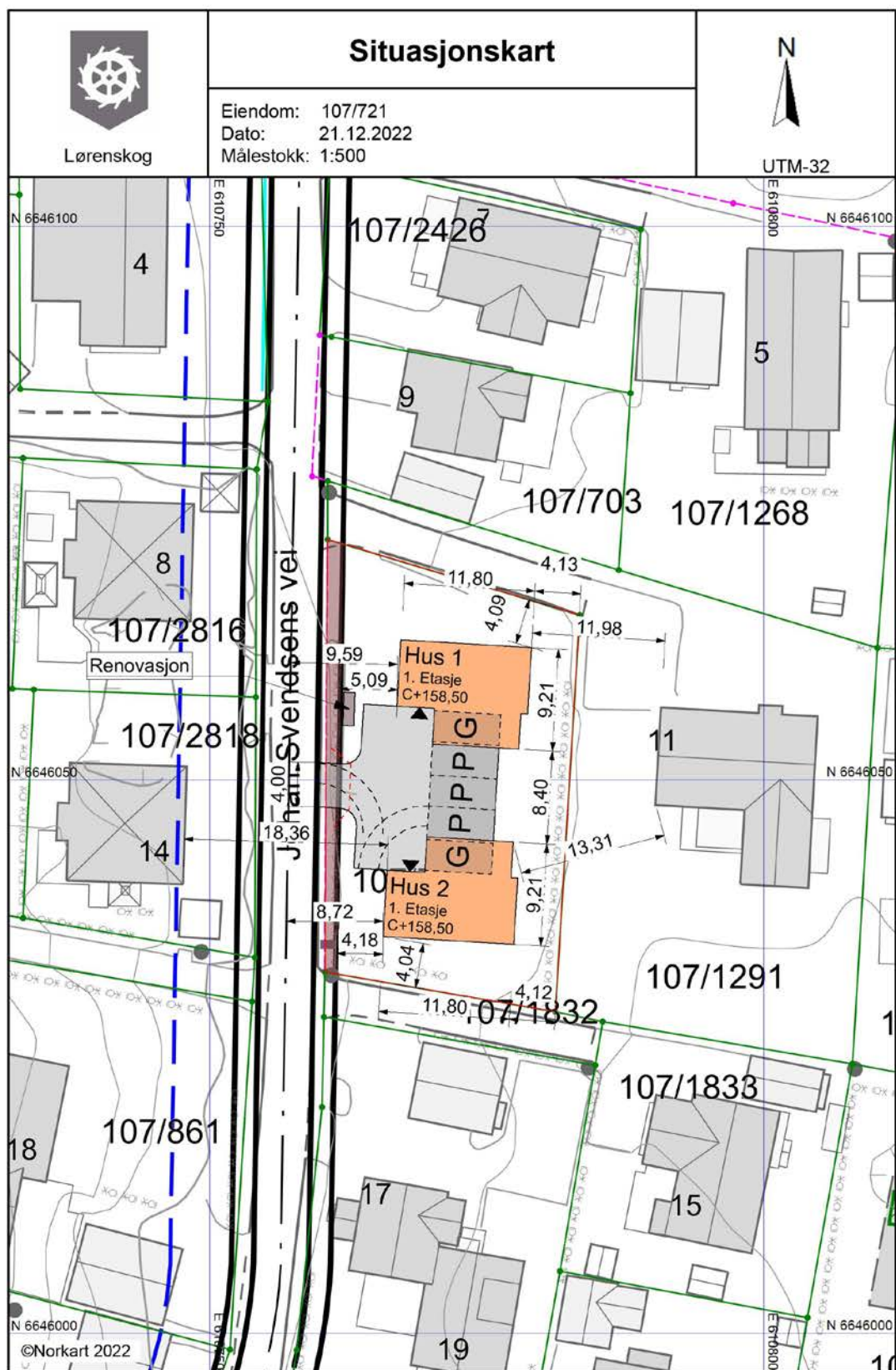
Ny fasade Øst og Sør Hus 1
Ny fasade Vest og Nord Hus 2
Ny fasade Øst og Sør Hus 2
Ny fasade Vest og Nord Hus 1
Nye planer Hus 2
Nye planer Hus 1
Nytt snitt A Hus 1 og 2
Gjennomføringsplan v3

Kopi til:

Bjørn Gunnar Brodersen
Helge Espe
Jon Mikkelsen

Johan Svendsens Vei 14	1472	FJELLHAMAR
Johan Svendsens Vei 11	1472	FJELLHAMAR
Johan Svendsens Vei 8	1472	FJELLHAMAR

Intern kopi til:



Prosjekt:
2 Nye Eneboliger
Johan Svendsens vei 13
107/721, Lørenskog kommune

Tegning:
A10-02
Situasjonsplan

Prosjekterende:
Steil Arkitektur AS
Tiltakshaver:
ASC Eiendomsutvikling AS

Fase:
Byggemelding
Dato: 23.12.2022
Rev. Dato:

Målestokk i A4:
1:500
Vedleggssnr:
D-02



2 Nye Eneboliger

Johan Svendsens vei
13
107/721
Lørenskog kommune

Vedlegg nr.:

E-01

Byggeskjema

A20-01

Planer

Hus 1

Fra:

Byggemelding

Målestokk 1 A2

1:100

Tilrøttelst:

ASC Eiendomsutvikling AS

Saken:

Steil Arkitektur AS

Dato:

23.12.2022

C	Vinduer og glassløsning	19.04.23
B	Måling og klusingsplan, der på sk	27.01.23
A	Brønntige på fasade est	29.12.22
Rev	Endringer	

Prosjektleder:

Steil Arkitektur AS

Wellhavens gate 2B

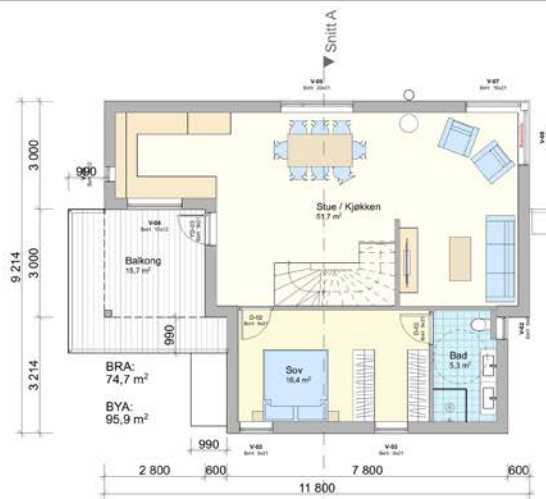
0166, Oslo

Tlf. 924 130 30

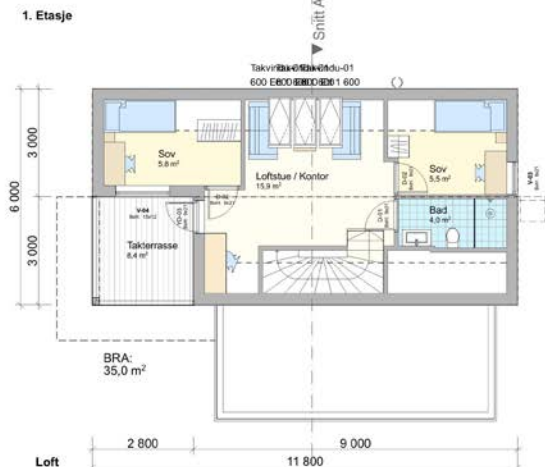
www.steillark.no



1. Etasje



2. Etasje



Loft



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Johan Svendsens vei 13
1472 FJELLHAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre