NORDVIK

Heimdalsveien 22A

4 soverom | 168 kvm | Enebolig



Velkommen til

Heimdalsveien 22A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Vedlegg
42	Egenerklæringsskjema
55	Tilstandsrapport
99	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv, velholdt og familievennlig enebolig! 2 garasjer m/ladere - Populær beliggenhet - Flotte uteområder!

Prisantydning	**10 400 000,-**
Omkostninger	**261 090,-**
Totalpris	**10 661 090,-**
BRA-i	**168 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1999**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

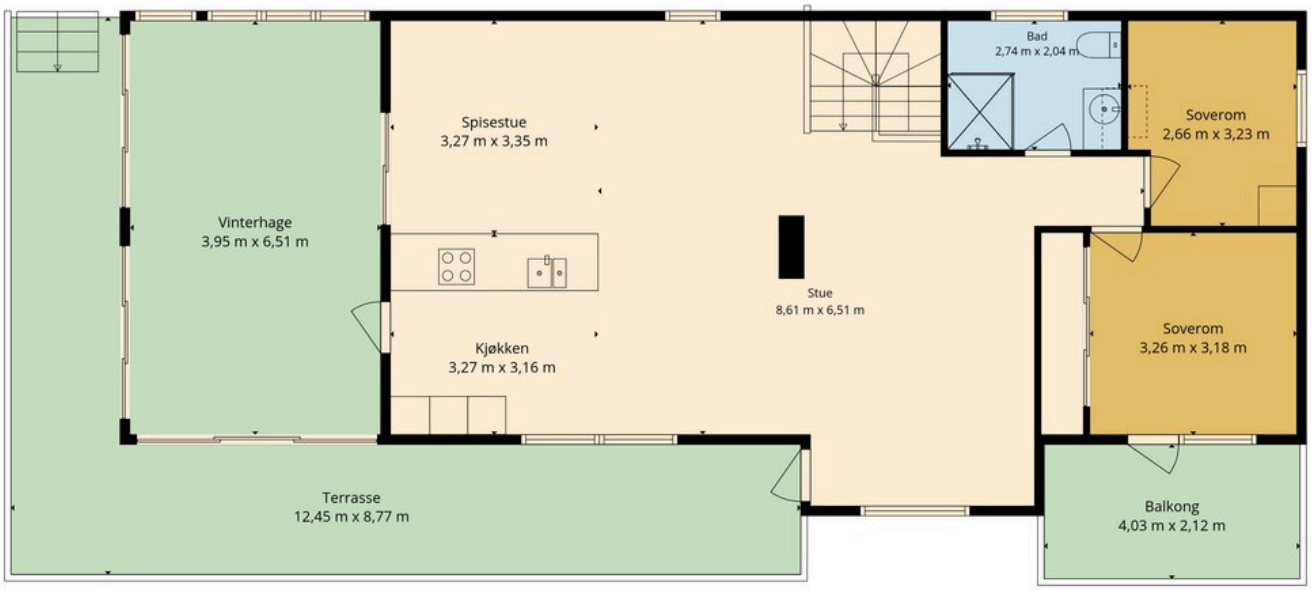
Velkommen til Heimdalsveien 22A - en innholdsrik og svært attraktiv enebolig!
Denne boligen tikker av de fleste bokser: familievennlig planløsning, garasjeplasser med elbilladere, samt flotte uteplasser med gode solforhold!
Heimdalsveien har en barnevennlig beliggenhet rett ved marka, i et flott strøk i Grønlia på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Boligen ligger i en rolig gate og er således godt skjermet for trafikk og støy. Det er gåavstand til barnehage, skole, dagligvareforretninger og kollektivtrafikk.

Verdt å merke seg:

- Godt vedlikeholdt enebolig fra 1999
- To garasjer, dobbel elbillader montert
- Vinterhage med kinomulighet, terrasse og balkong
- Lekkert Strai-kjøkken fra 2021
- Vaskerom og to bad
- Fire gode soverom, et benyttet som kontor

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 126 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil











































Planløsning

Underetasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 126 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil
































22A

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0163/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Heimdalsveien 22A, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 2713 (ideell andel 1/1) / Gnr 107, bnr 1280 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Klas Egil Einersen
Bente Roen Einersen

Kjøpesum og omkostninger
10 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
261 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
280 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 661 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 680 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 168 kvm
BRA-e: 57 kvm
BRA-b: 27 kvm
Totalt BRA: 252 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 69 kvm. Bad, vaskerom, entré, hall m/trapp, soverom, soverom benyttet som kontor, bod
BRA-e: 57 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 126 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Bad, kjøkken, stue, to soverom
BRA-b: 27 kvm. Vinterhage
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse

Innhold
Boligen strekker seg over to plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 99 m²: Bad, kjøkken, stue, 2 soverom
Underetasje BRA-i 69 m²: Bad, vaskerom, entré, hall m/trapp, soverom, kontor, bod

I tillegg disponeres to garasjer, samt bod på til sammen BRA-e 57 m².

Standard
UNDERETASJE
Entré og hall:
Velkommen! Boligen har et fint inngangsparti som er overbygget. Her er det plass til å sette sittemøbler og bord. Vel inne i entréen er det fliser på gulvet, og det er gulvvarme. I hallen er det rikelig med plass til garderobe og yttertøy. Fra hallen går det trapp opp til 1. etasje.

Bad:
Etasjen har et romslig baderom med fliser på gulv og vegger. Det er godt med lagringsplass i vegghengte skap, samt i skapinnredning under servanten. Videre har rommet speil, lys, wc, en dusjsone samt innebygd boblebadekar. Rommet har downlights i himlingen, samt mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Vegg i vegg med badet er et praktisk vaskerom. Rommet har gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Vaskerommets innredning består av, skap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Også vaskerommet har mekanisk avtrekk.

Soverom:
Fra hallen er det inngang til et soverom. Rommet har plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Soverom benyttet som kontor:
Kontoret er opprinnelig godkjent som soverom, men er i dag innredet med skrivebord og hylleløsninger.

Bod:
I tillegg rommer underetasjen en praktisk innvendig bod, med mye lagringsplass.

1. ETASJE
Stue:
Stuen er av svært god størrelse, med mange innredningsmuligheter. Rommet har en svært åpen og luftig løsning, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet ble oppusset i 2021, med nytt vakkert tak i osp, samt ny parkett og nye veggflater. I stuen er det god plass til stor sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er etablert takvarme i rommet og varmepumpe.

I tillegg er det utgang til en herlig vinterhage, med plass til både loungemøbler og spisebord. Vinterhagen har en svært generøs takhøyde, samt store vindusflater. Det er montert varmepumpe i vinterhagen, samt varmekabler i gulv.

Utenfor vinterhagen er det en flott sørvestvendt terrasse på 32 m². Her ute er det plass til sittemøbler, samt grill. Fra terrassen er det i tillegg utvendig trapp ned til hagen - her er det mye boltreplass for hele familien!

Kjøkken:
Boligen har et meget lekkert Strai-kjøkken, satt inn i 2021. Innredningen har en flott keramisk benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er montert to integrerte oppvaskmaskiner, integrert stekeovn med dampfunksjon og nedfelt platetopp med integrert ventilator. I tillegg er det mekanisk avtrekk i rommet. Videre er det satt inn integrert kombiskap og kombiovn. Kjøkkenet byr på rikelig med benk- og skapplass, samt en svært praktisk barløsning med plass til to barstoler. Det er plass til kjøkkenbord ved vinduet.

Bad:
Også 1. etasje har et baderom med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk, vannklosett og en dusjsone. Badet har mekanisk avtrekk og elektrisk håndkletørker.

To soverom:
Etasjen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra rommet er det utgang til en herlig balkong på 8 m². Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det er takvarme i begge rom.

Innvendige overflater:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, gulvbelegg og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malte glatte flater og panel.
Overflatebehandling himling: Panel og takess.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det medfølger parkering i to garasjer. Selger opplyser at det er montert to ladebokser med lastbalansering (inntil 7.2 kW totalt). Lading betales via ordinær strømregning. Videre er det plass til biloppstilling på gårdsplassen.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selgers vedlikeholdshistorikk ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Firma ukjent, byttet enkelte fliser på bad i 1. etg. kort tid etter innflytting. Garantiarbeid utført på vegne av utbygger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Murmester Jan Magnus Johansen - montert peis - 2002
Kp Bygg og Eidsvoll Hageservice - bygget inn veranda over garasje til vinterhage, utkraging av balkonger, bygget sportsbod - 2011.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
YIT AS - opplegg vinterhage - 2011
Linje Elektro AS - montert dobbel el-billader - 2018
Linje Elektro AS - byttet el-billader - 2021
Linje Elektro AS - opplegg nytt kjøkken/ny stue - 2021
Partner Elektro AS -byttet spotter på bad U. etg. - 2026
Partner Elektro AS - rettet punkter etter el-sjekk - 2026
Eier har i tillegg utført noe arbeid på det elektriske anlegget, se rapport fra Elsjekk as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 24.07.2026 (Elsjekk AS)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Linje Elektro AS - montert (og byttet) el-billader(e) - 2018/2021

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Strømmen Rørleggerbedrift AS - endringer i forbindelse med endringer kjøkken/stue - 2021
Strømmen Rørleggerbedrift AS - byttet varmtvannsbereder - 2024

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc. - Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Kp Bygg - bygget vinterhage, utkraget balkonger - 2011
Eidsvoll Hageservice - bygget sportsbod - 2011
Egeninnsats - revet skillevegg, ny himling, nye veggplater, ny parkett kjøkken/stue/soverom - 2021
Strai Kjøkken Jessheim - montert nytt kjøkken m/hvitevarer - 2021
Linje Elektro AS - elektriske installasjoner - 2021
Strømmen
Rørleggerbedrift AS - vannrelaterte endringer i forbindelse med nytt kjøkken - 2021

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Morterud & Ramse AS - oppføring av støttemur - 2002
Eidsvoll Hageservice - legging av belegningsstein m.m. - 2006
Eidsvoll Hageservice - oppføring utetrapp og støttemur i forbindelse med bygging av sportsbod - 2011
Røa Gjerdefabrikk AS - montering av gjerde - 2016
Egeninnsats - pusset opp hovedsoverom - 2016
Envieco AS - installert varmepumpe i stue - 2022
Egeninnsats - pusset opp lite soverom 1. etg. - 2022
Envieco AS - byttet varmepumpe i vinterhage - 2024
Egeninnsats - pusset opp lite soverom U. etg. - 2024
O. Johansen & Sønner AS - byttet vinduer, balkongdører, utgangsdør - 2021-2024
Flisemannen AS - byttet fliser på soverom i U. etg. - 2024
Egeninnsats - pusset opp stort soverom U. etg. - 2026
Lørenskog Mur & Flis AS - Reparert innkjøring til venstre garasje - 2026
Egeninnsats - byttet stålkum på vaskerom - 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport - 03.08.2026

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Heimdalsveien 22B-C-D-E har tinglyst veirett over over eiendommen

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.08.2026
Bygning:
Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 2011/21/22 og 2024.

Dører:
Malt ytterdør med glassfelt fra 2024. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2011 og 2021.

Trapper:
Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue/kjøkken til en vinterhage på 27m2 og videre utgang til en terrasse, størrelse er 32m2.
Utgang fra soverom til en balkong på 8m2.

VVS-installasjoner:
Det er etablert ildsted i hall m/trapp.
Synlig vannrør av materialtype kobberrør og rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Det er installert varmepumperfra 2022 og 2023.
Bereder er plassert vaskerom og er på ca. 300 liter og produksjonsåret er ukjent, men den ble montert 12.09.2024.
Brannslukker og røykvarsler.
Elektrisk oppvarming med takvarme i 1. etasje, gulvvarme på våtrommene, vinterhage, hall m/ trapp og entre og soverom i underetasje samt fyring med ved og varmepumper.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon i boligen. 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.

Elkraft:

Anlegg med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet er av eldre dato, oppført før år 2000, og har passert forventet levetid. Det ble ikke registrert tegn til skadelig fukt ved befaringen, og fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon og høy alder medfører imidlertid økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygging og gjenværende levetid. 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. Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet er av eldre dato, oppført før år 2000, og har passert forventet levetid. Det ble ikke registrert tegn til skadelig fukt ved befaringen, og fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon og høy alder medfører imidlertid økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygging og gjenværende levetid. 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. Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales det 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. Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres. Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet. Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet er av eldre dato, oppført før år 2000, og har passert forventet levetid. Det ble ikke registrert tegn til skadelig fukt ved befaringen, og fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon og høy alder medfører imidlertid økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygging og gjenværende levetid. 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. Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med eldre eller manglende tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør, da manglende rens kan føre til lekkasjer. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres. Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking: Det ble observert mose på deler av takstein. Mosevekst oppstår som følge av fuktige forhold og manglende vedlikehold over tid. Det er vanlig på eldre takstein, spesielt der det er skygge. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til frostskader, økt slitasje på takstein og redusert levetid. Over tid kan dette øke risikoen for vanninntrenging dersom stein sprekker eller undertaket svekkes. Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen. Redusert sikkerhet mot vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Potensielle følgeskader på innvendige konstruksjoner og isolasjon. Gjennomfør en grundig visuell kontroll av taktekking og undertak. Planlegg utskifting av taktekking og undertak i nær fremtid. Vurder samtidig oppgradering av beslag, renner og nedløp for å sikre helhetlig tetthet. Sørg for god ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert. Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner. Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot. Skrap bort løs maling og rust. Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling. Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Deler av kledning ligger tett mot bakken noe som gir større fare for utvikling av råte. Kledning ligger tett mot bakken. Økt

risiko for råte og soppangrep i nedre del av kledningen. Dette kan redusere levetiden betydelig og medføre kostbare reparasjoner dersom skaden utvikler seg til bærende konstruksjoner. Sørg for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng (minimum ca. 30 cm anbefales). Vurder justering av terreng eller etablering av drenerende masser. Kontroller kledningen for begynnende råteskader og skift ut skadet materiale. Påfør overflatebehandling etter utbedring for å beskytte mot fukt.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdier angitt i NS 3600. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert tegn som indikerer pågående konstruktive skader. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold. Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade. Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fukttekniker. Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene. Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes. Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales det 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. Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres. Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet. Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Boligen har vannrør bestående av kobberrør og rør-i-rør-system fra byggeåret ca. 1998. Røranlegget har dermed en alder på om lag 28 år og har passert den perioden hvor det normalt må påregnes økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov. Det er ikke opplyst om lekkasjer eller registrert skader på befaringstidspunktet, men alder alene medfører en forhøyet risiko for svekkelser, korrosjon, slitasje på koblinger og aldring av komponenter i rør-i-rørsystemet. Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil. Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner. Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget. Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig. Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid. Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand. Manglende tettemuffer. Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages. Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning. Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Synlige avløpsrør er utført i plast fra byggeåret ca. 1998. Øvrige avløpsrør ligger skjult i konstruksjonene og kan ikke inspiseres uten inngrep. Avløpsanlegget har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelatert slitasje på skjøter, pakninger og rørdeler. Det er ikke opplyst om lekkasjer eller registrert tegn til svikt ved befaringstidspunktet, men alder og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid. Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet. Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget. Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader. Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid. Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Det er

ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Kravet da VVB opprinnelig er i fra 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. Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare. Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget bak boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktbelastning, skader på utvendig fuktsikring og drenering, samt potensielle fuktskader i kjeller eller underetasje.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader. Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid. Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje. Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav. Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader. Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid. Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje. Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav. Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader. Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid. Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje. Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav. Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har kun vært tilgjengelig for begrenset visuell inspeksjon fra loftsluke. Manglende gangbart gulv og tilstrekkelig adkomst har gjort det umulig å foreta fullverdig kontroll av konstruksjonen,

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt 92cm.

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

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: innebygget stekeovn m/damp, innebygget kombiovn (stekeovn + mikrobølgeovn), innebygget kombinert kjøl/frys, innebygde oppvaskmaskiner (to stk.), innebygget platetopp

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Frittstående kjøleskap (i bod), vaskemaskin, tørketrommel
Følgende følger ikke med ved salget:
- 3 stk. sennepsgule taklamper (Flower Pot).
- Garderobeskap med speildører på lite soverom 1. etg.

Det medfølger lerret, projektor, subwoofer, Blu-ray-spiller, forsterker og møbel til forsterker i vinterhage. Om ønskelig, kan dekoder også medfølge (ekstra kostnad Altibox: kr 69,- pr. mnd.).

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med takvarme i 1. etasje, gulvvarme på våtrommene, vinterhage, hall m/ trapp, entre og soverom i underetasje - samt fyring med ved og varmepumper.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk (2025): 28.672 kWh/kr. 36.642.
Forbruket inkluderer lading av én el-bil samt døgnkontinuerlig drift av to dataservere.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 30 010,-pr. 2026

De kommunale gebyrene inkluderer feie-/tilsynsgebyr, renovasjon, vann og avløp.

Fakturert beløp i 2025:
Feie/tilsynsgebyr 553,00 kr
Vanngebyr 4 847,62 kr
Avløpsgebyr 5 827,65 kr
Vanngebyr 5 269,15 kr
Avløpsgebyr 6 334,40 kr
140 L Renovasjon 2 948,40 kr
Fastledd renovasjon 3 482,50 kr
Sum 29 262,72 kr

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 9 960,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox/Viken Fiber kr 1 389,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 7 078,- pr. 01.01.2026
Fra og med 2026 er det innført eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

Eiendomsskatten for 2026 er på 1 promille. Eiendomsskatten kan økes med 1 promille per år, til totalt 4 promille. Eiendomsskatten beregnes av 70% av boligverdien og det blir også fratrukket et bunnfradrag på kr 100.000.

Boligverdien som legges til grunn for beregningen er markedsverdi fra Skatteetaten. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 678 561,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 255 087,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenr: 13953956

TV/Internett/Bredbånd
Altibox/Viken Fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 784 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt på 784,60 m². Hagen er opparbeidet med gressplen, hekker og blomsterbed. Det er satt opp gjerde rundt store deler av eiendommen. Gårdsplassen er steinbelagt, og det er tilgang til to garasjer, med dobbel elbillader. Videre har boligen et overbygget inngangsparti i underetasjen, samt etablert skur til søppelkasser og postkasse. I utendørs vannkran er det både varmt og kaldt vann.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Heimdalsveien har en barnevennlig beliggenhet rett ved marka, i et flott strøk i Grønlia på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Boligen ligger i en rolig gate og er således godt skjermet for trafikk og støy. Fra eiendommen kan du spasere rett ut i Haneborgåsen som har flotte turløyper, lavvoplass, hinderløype med mer. I tillegg finner du lysløype like i nærheten.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Fjellhamar togstasjon som ligger ca. 14 minutter gange unna boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 5 min til Strømmen Storsenter, 7 min til Lillestrøm, 15 min til Oslo S og 31 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand ned til nye Fjellhamar barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Wang Toppidrett Romerike holder til i SnøHus 2 rett ved SNØ. Wang er kombinert ungdomsskole og videregående skole med fokus på idrettene; fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf. Se mer på https://wang.no/wang-toppidrett-romerike/. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog vgs og Mailand vgs. Det ligger flere populære barnehager i området, alle innen kort avstand.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Mega eller Kiwi på Fjellhamar og Rema 1000 i Stasjonsbyen. 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.

Fra eiendommen er det kort vei til Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge, og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole.

I området ved Lørenskog stasjon, kun få minutter unna eiendommen, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.08.2000. Videre er det blitt utstedt ferdigattest for sportsbod, takoverbygg og innglassing av eksisterende terrasse samt forstøtningsmur datert 22.10.2012.

Boligen endret offisielt adresse fra Heimdalsveien 22C til Heimdalsveien 22A 01.10.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I 1. etasje er vegg mellom kjøkken og stue blitt revet, for å etablere åpen romløsning. Kontor i underetasjen er omtalt som "Soverom" i de siste godkjente byggetegningene. Rekkverk rundt balkong og terrasse i 1.

etasje er blitt delvis endret fra de siste godkjente byggetegningene. I tegningene har rekkverket skrånede hjørner, men dagens rekkverk har vinkelrette hjørner. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og uteplassene, samt for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, kjørevei, annen veggrunn.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2026–2038
- Delareal 785 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende. OmrådenavnB

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Reguleringsplan: Grønlia II
- Delareal 771 m2 .Formål: frittliggende småhusbebyggelse
- Delareal 14 m2. Formål: annen veigrunn

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Selger opplyser at det ikke foreligger noen aktive nabovarsler. Telenor v/Transtema bygger ut fiber på Fjellhamar. Det ble først varslet at stolpe mot sørvest måtte barduneres på Heimdalsveien 22A sin tomt og at innkjøring måtte graves over. Eier godtok ikke dette og påpekte at det kunne benyttes alternative føringsveier for fiberkabel – noe Transtema godtok. Resultatet ble at utbyggingen ikke vil påvirke eiendommen.

Det er søkt om oppføring av påbygg/ny bolig i Heimdalsveien 15. Dette vil ikke påvirke denne eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

1997/20632-1/8 23.12.1997 BEST. OM ADKOMSTRETT I 5 M BREDDE SOM VIST PÅ SITUASJONSKART JNR 5216-20.OKT.1997
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 1280 i Heimdalsveien 22 i Lørenskog kommune erklærer som vilkår for den av 10.12.1997 godkjente deling av Heimdalsveien 22A, gnr. 107, bnr. 2712, Heimdalsveien 22B, gnr. 107, bnr. 1280 og Heimdalsveien 22V, gnr. 107, bnr. 2713 skal ha adkomstareal i 5 meters bredde langs østre eiendomsgrense frem til Heimdalsveien, slik som vist på situasjonskart med jnr. 5216-20. okt 1997, samt rett til vann-, spillvann- og overvannsledning og nødvendige kabler lagt i bakken over samme areal og rett til nødvendig vedlikehold av disse. Eiendommen Heimdalsveien 22B skal også ha rett til vann-, spillvann- og overvannsledning i eksisterende grøft over eiendommen Heimdalsveien 22C, vest for ovenfor nevnte adkomstvei og rett til nødvendig vedlikehold av disse. De tre overnfor nevnte eiendommer skal også ha rett til oppstilling av postkasser, søppelkasser og liknende, samt rett til nødvendig lagring av snø langs adkomstveien.

1998/14579-1/8 16.09.1998 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1280
Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om vann/kloakkledning
BEST. OM VEDLIKEHOLD
Kommentar: Undertegnede eier av gnr. 107, bnr. 1280, Heimdalsvn. 22 i Lørenskog kommune erklærer herved som vilkår for den av 20.08.1998 godkjente deling at:
Punkt 1:
Heimdalsvn. 22 B, gnr. 107, bnr. 1280 skal ha adkomstareal over Heimdalsvn. 22 C, gnr. 107, bnr. 2713 i 5 meters bredde langs østre eiendomsgrense frem til Heimdalsveien. Eiendommen Heimdalsvn. 22 B, gnr. 107, bnr. 1280, skal også ha rett til vann- og spillvannsledning i eksisterende grøft over eiendommen Heimdalsvn. 22 C, gnr. 107, bnr. 2713, vest for ovenfor nevnte adkomstvei og rett til nødvendig vedlikehold av disse.
Punkt 2:
Eiendommen Heimdalsvn. 22 C, gnr. 107, bnr. 2713 skal ha rett til å tilknytte seg ovenfor nevnte eksisterende vann- og spillvannsledning uten å betale vederlag for dette. Kostnader for fremtidig vedlikehold av den del av ovenfor nevnte vann- og spillvannsledning som i fremtiden vil bli fellesledning skal fordeles likt mellom de to eiendommene som benytter denne som fellesledning. Kostnader for fremtidig vedlikehold av den del av ovenfor nevnte vann- og spillvannsledning som ikke benyttes som fellesledning dvs, fra fellesledning og inn til de respektive boligene skal bekostes av den eiendommen som benytter den ledningen det er nødvendig å vedlikeholde.
Punkt 3:

Eiendommen Heimdalsvn. 22 A, gnr. 107, bnr. 2712 skal ha adkomstareal over Heimdalsvn. 22 B, gnr. 107, bnr. 1280 og Heimdalsvn. 22 C, gnr. 107, bnr. 2713 i 5 meters bredde langs østre eiendomsgrenser frem til Heimdalsveien, samt rett til vann-, spillvann- og overvannsledning og nødvendige kabler lagt i bakken over samme areal og rett til nødvendig vedlikehold av disse. Kostnader for fremtidig vedlikehold av de deler av den vann- og spillvannsledning som er nevnt i punkt 3, som i fremtiden vil bli fellesledning skal fordeles likt mellom de eiendommene som benytter denne som fellesledning. Kostnader for fremtidig vedlikehold av den del av den vann- og spillvannsledning som er nevnt i punkt 3, som ikke benyttes som fellesledning dvs, fra fellesledning og inn til de respektive boligene skal bekostes av den eiendommen som benytter den ledningen det er
nødvendig å vedlikeholde.
Punkt 4:
Eiendommen Heimdalsvn. 22 B, gnr. 107, bnr. 1280 skal ha rett til å tilknytte seg den vann-, spillvann- og overvannsledning som er nevnt i punkt 3 uten å betale vederlag for dette, samt ha rett til nødvendige kabler lagt i bakken over Heimdalsvn. 22 C, gnr. 107, bnr. 2713 langs østre eiendomsgrense frem til Heimdalsvn. og rett til nødvendig vedlikehold av disse. Kostnader for fremtidig vedlikehold av de deler av den vann- og spillvannsledning som er nevnt i punkt 3, som vil bli fellesledning skal fordeles likt mellom de eiendommene som benytter denne som fellesledning. Kostnader for fremtidig vedlikehold av den vann- og spillvannsledning som er nevnt i punkt 3, som ikke benyttes som fellesledning dvs. fra fellesledning og inn til de respektive boligene skal bekostes av den eiendommen som benytter den ledningen det er nødvendig å vedlikeholde.
Punkt 5:
Alle ovenfor nevnte eiendommer skal ha rett til oppstilling av nødvendige postkasser, søppelkasser og lignende, samt rett til nødvendig lagring av snø langs ovenfor nevnte adkomstvei.
Punkt 6:
Undertegnde eier av gnr. 107, bnr. 1280 forplikter seg til ikke å bebygge sin eiendom nærmere den i følge byggesøknad av 11.12.1997 godkjente bebyggelse på naboeiendommen gnr. 107, bnr. 2713 enn 8 meter.
Punkt 7:
Undertegnde eier av gnr. 107, bnr. 2712 forplikter seg til ikke å bebygge sin eiendom nærmere den i følge byggesøknad av 11.12.1997 godkjente bebyggelse på naboeiendommen gnr. 107, bnr. 2713 enn 8 meter.

1998/14579-3/8 16.09.1998 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 2712
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 2712 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 2712 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 2712 FNR: 0 SNR: 3
Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om vann/kloakkledning

BEST.OM VEDLIKEHOLD. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/14579-4/8 16.09.1998 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1280
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2001/15528-1/8 12.09.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bebyggelse av støttemur. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Undertegnede eier påtar seg ansvara for eventuelle skader på kommunalt vann- og avløpsnalegg langs ny støttemur i Heimdalsveien 11C, gnr/bnr. 107/2713, i forbindelse med byggingen av den nye støttemuren. Grunneier forplikter seg til å varsle kommunen dersom skader oppstår på ledningsanlegget som følge av anleggsarbeidet i anleggsperioden for muren. Etter byggingen av den nye støttemuren skal kommunen fortsatt ha fri og uhindret tilgang til ledningsnettet. Konstruksjoner skal ikke på noe sted ligge nærmere ledningsanlegget enn 2 meter. Under arbeidene skal ikke ledningsnettet undergraves. Eventuell tilbakefylling og omfylling rundt avdekket ledning skal skje med masser i henhold til Lørenskog kommunes tekniske besstemmelser. Eventuell oppfylling og planering av terreng/vei over ledningen må godkjennes av Lørenskog kommune. Lørenskog kommune vil som ledningseier fraskrive seg ansvar for eventuelle skader som senere kan bli påført muren som følge av ledningsarbeid.

Eiendommens rettigheter:

1998/14579-2/8 16.09.1998 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1280
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser
Kommentar:

1998/14579-5/8 16.09.1998 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1280
Bestemmelse om bebyggelse
Kommentar:

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 107/bnr. 1280 i Lørenskog kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

1963/1602-1/8 01.06.1963 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1279
Bestemmelse om vedlikehold. Med flere bestemmelser
Kommentar: Eier av gnr.107, bnr. 1280 gir eier av gnr. 107, bnr. 1278 rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sine eiendommer over førstnevnte samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet.

1964/103-1/8 11.01.1964 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelser om flytting av gjerde uten omkostninger for kommunen nærmere beskrevet
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 1280 erklærer seg villig til uten omkostninger for kommunen å flytte gjerde langs Heimdalsveien slik at gjerdelinjen blir i overensstemmelse med foreliggende forlag til regulering av veien. Den innbyrdes gjerdeavstand blir etter dette 10,0 m og grunnen mellom gjerdene - veigrunen - overlates kommunen vederlagsfritt.

1978/446-1/8 23.01.1978 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Grunneieren gir kommunen full disposisjonsrett for det areal som ligger innenfor 4 1/2 meter fra senterlinje av Heimdalsveien.

1978/5652-1/8 30.08.1978 BEST OM GARASJE/PARKERING
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det
Med flere bestemmelser

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 93 600,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte + Nordvik Ekstra L kr. 35 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 174 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 10.08.2026
- Tilstandsrapport, datert 07.08.2026
- Energiattest, datert 05.08.2026
- Reguleringsplankart, datert 08.07.2026
- Kommuneplankart, datert 08.07.2026
- Ferdigattest, datert 23.08.2000, 22.10.2012
- Byggemeldte tegninger, datert 18.11.1997
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Heimdalsveien 22A

Nabolaget Grønlia-nord - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	19 min 1.7 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	5 min 2.5 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	6 min 3.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	9 min 4.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	10 min 4.1 km

Offentlig transport

Fjellhamar stasjon Linje 315	13 min 1.1 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.2 km
Oslo Gardermoen	31 min

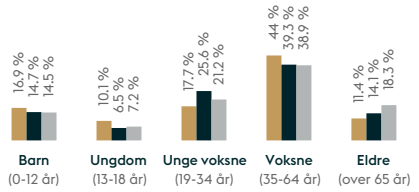
Barnehager

Grønlia barnehage (1-5 år) 129 barn	9 min 0.8 km
Jennah barnehage	9 min
Tre Troll barnehage (1-5 år) 55 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Mega Fjellhamar	15 min
Kiwi Fjellhamar	15 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Gartnerløkka - balløkke	9 min
Fjellhamar stadion - Kunstgres...	16 min
Just Padel Fjellhamar	16 min
CrossFit Lillestrøm	6 min

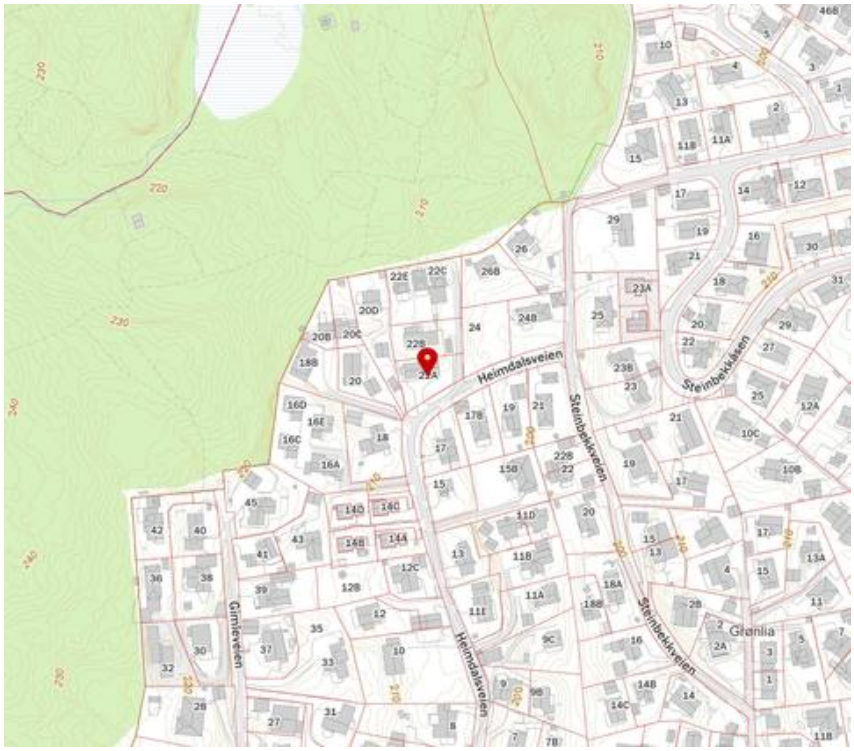
«Barnevennlig, landlig, sentralt og hyggelig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100



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

Vedlikeholdshistorikk Heimdalsveien 22A

Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon foreligger
1999	Nybygg	Ja (kun på papir)
2002	Oppføring av støttemur. Utført av Morterud & Ramse AS	Ja (kun på papir)
2006	Lagt belegningsstein. Utført av Eidsvoll Hageservice DA	Nei
2011/ 2012	Bygget vinterhage, sportsbod, støttemur og trapp. Utvidet eksisterende verandaer. Utført av Eidsvoll Hageservice, Kp Bygg, YIT, M. Kaptan, Lysthuset Uterom AS	Ja
2016	Montering av gjerde. Utført av Røa Gjerdefabrikk AS	Ja, faktura
2016	Pusset opp hovedsoverom. Egeninnsats	Nei
2018	Montert dobbel elbil-lader. Utført av Linje Elektro AS	Ja
2021	Byttet elbil-lader til to nye Zaptec Go m/lastbalansering. Utført av Linje Elektro AS	Ja, faktura
2021	Revet skillevegg kjøkken/stue, byttet kjøkken, byttet veggplater til gips, lagt nytt ospetak, ny parkett. Utført av eier, Strai Kjøkken Jessheim, Linje Elektro AS, Strømmen Rørleggerbedrift AS	Ja
2021	Byttet vinduer/dører. Utført av O. Johansen & Sønner AS	Ja, faktura
2022	Byttet vinduer. Utført av O. Johansen & Sønner AS	Ja, faktura
2022	Installert varmepumpe i stue. Utført av Envieco AS	Ja, faktura
2022	Byttet parkett på hovedsoverom. Pusset opp lite soverom 2. etg. Egeninnsats	Nei
2024	Byttet fliser soverom 1. etg. Utført av Flisemannen AS	Ja, faktura
2024	Byttet varmepumpe i vinterhage. Utført av Envieco AS	Ja, faktura
2024	Byttet vinduer og utgangsdør. Utført av O. Johansen & Sønner AS	Ja, faktura
2024	Pusset opp lite soverom 1. etg. Egeninnsats	Nei
2024	Byttet varmtvannsbereder. Utført av Strømmen Rørleggerbedrift AS	Ja, faktura
2026	Byttet spotter på bad 1. etg. Utført av Partner Elektro AS	Ja
2026	Pusset opp stort soverom 1. etg. Egeninnsats	Nei
2026	Reparert innkjøring til venstre garasje. Utført av Lørenskog Mur & Flis AS	Ja
2026	Byttet stålkum på vaskerom. Egeninnsats	Nei
Div.	Beising/maling. Utført av eier gjentatte ganger	Nei

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
65-0163/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heimdalsveien 22A, 1464 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Klas Egil Einersen, Bente Roen Einersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. februar 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 13953956
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma ukjent, byttet enkelte fliser på bad i 1. etg. kort tid etter innflytting. Garantiarbeid utført på vegne av utbygger.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Jan Magnus Johansen - montert peis - 2002 Kp Bygg og Eidsvoll Hageservice - bygget inn veranda over garasje til vinterhage, utkraging av balkonger, bygget sportsbod - 2011

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: YIT AS - opplegg vinterhage - 2011 Linje Elektro AS - montert dobbel el-billader - 2018 Linje Elektro AS - byttet el-billader - 2021 Linje Elektro AS - opplegg nytt kjøkken/ny stue - 2021 Partner Elektro AS - byttet spotter på bad 1. etg. - 2026 Partner Elektro AS - rettet punkter etter el-sjekk - 2026 Eier har i tillegg utført noe arbeid på det elektriske anlegget, se rapport fra Elsjekk as

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 24.07.2026 (Elsjekk AS)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Linje Elektro AS - montert (og byttet) el-billader(e) - 2018/2021

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen Rørleggerbedrift AS - endringer i forbindelse med endringer kjøkken/stue - 2021 Strømmen Rørleggerbedrift AS - byttet varmtvannsbereder - 2024

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kp Bygg - bygget vinterhage, utkraget balkonger - 2011 Eidsvoll Hageservice - bygget sportsbod - 2011 Egeninnsats - revet skillevegg, ny himling, nye veggplater, ny parkett kjøkken/stue/soverom - 2021 Strai Kjøkken Jessheim - montert nytt kjøkken m/hvitevarer - 2021 Linje Elektro AS - elektriske installasjoner - 2021 Strømmen Rørleggerbedrift AS - vannrelaterte endringer i forbindelse med nytt kjøkken - 2021

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Morterud & Ramse AS - oppføring av støttemur - 2002 Eidsvoll Hageservice - legging av belegningsstein m.m. - 2006 Eidsvoll Hageservice - oppføring utetrapp og støttemur i forbindelse med bygging av sportsbod - 2011 Røa Gjerdefabrikk AS - montering av gjerde - 2016 Egeninnsats - pusset opp hovedsoverom - 2016 Envieco AS - installert varmepumpe i stue - 2022 Egeninnsats - pusset opp lite soverom 2. etg. - 2022 Envieco AS - byttet varmepumpe i vinterhage - 2024 Egeninnsats - pusset opp lite soverom 1. etg. - 2024 O. Johansen & Sønner AS - byttet vinduer, balkongdører, utgangsdør - 2021-2024 Flisemannen AS - byttet fliser på soverom i 1. etg. - 2024 Egeninnsats - pusset opp stort soverom 1. etg. - 2026 Lørenskog Mur & Flis AS - Reparert innkjøring til venstre garasje - 2026 Egeninnsats - byttet stålkum på vaskerom - 2026

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Enkelte sprekker i garasjegulv og under gulvbelegg på vaskerom. Har ikke utviklet seg de seneste 25 årene.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport - 03.08.2026

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Heimdalsveien 22B-C-D-E har tinglyst veirett over over eiendommen

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

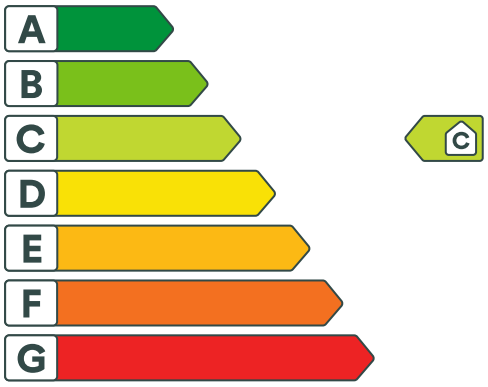
Oppdragsnummer: 65-0163/26

enova

Energiattest



Adresse	
Heimdalsveien 22A, 1464 FJELLHAMAR	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327467**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12444486**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **2713**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **244,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **189,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
135,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
151,57 kWh/m²	**30 376 kWh**



Heimdalsveien 22A, 1464 FJELLHAMAR

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Heimdalsveien 22A, 1464 FJELLHAMAR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 27: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 28: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 29: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 30: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 31: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 32: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 33: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 34: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 35: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Enebolig
Heimdalsveien 22 A, 1464 FJELLHAMAR
LØRENSKOG kommune
gnr. 107, bnr. 2713

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3803 **Eiendomsverdi ref nr:** IV2512

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1998.

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 enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. 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, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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.

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

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 - Byggeår: 1999

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 ukjent grunn.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Vinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 2011/21/22 og 2024.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2024. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2011 og 2021.

Utgang fra stue/kjøkken til en vinterhage på ca. 27m2 og videre utgang til en terrasse, størrelse er ca. 32m2.
Utgang fra soverom til en balkong på ca. 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, gulvbelegg og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malte glatte flater og panel.
Overflatebehandling himling: Panel og takess.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig 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.

Det er etablert ildsted i hall m/trapp.
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.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, 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 1,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt innebygd badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,7cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger.
Innredningen består av utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med keramisk benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert to integrerte oppvaskmaskiner, integrert komfyr med damp funksjon og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap og kombiovn .
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobberrør og rør- i- rør system. 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.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av 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.

Det er installert varmepumperfra 2022 og 2023.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Bereder er plassert vaskerom og er på ca. 300 liter og produksjonsår

Anlegg med automatsikringer.

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

Elektrisk oppvarming med takvarme i 1. etasje, gulvvarme på våtrommene, vinterhage hall m/ trapp og entre og soverom i underetasje samt fyring med ved og varmepumper.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.
Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag.

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 og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

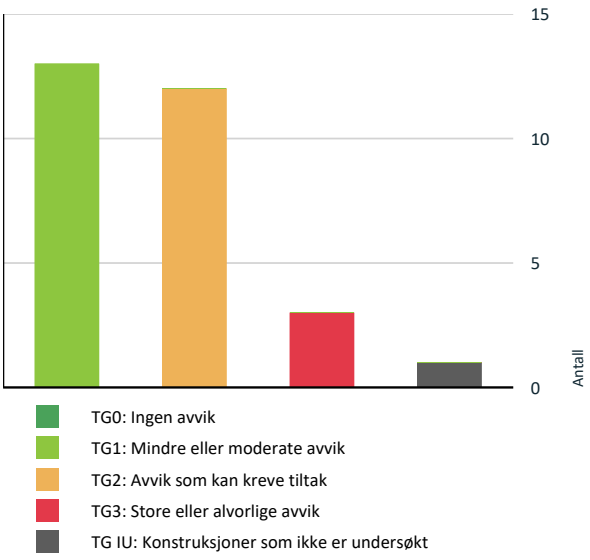
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

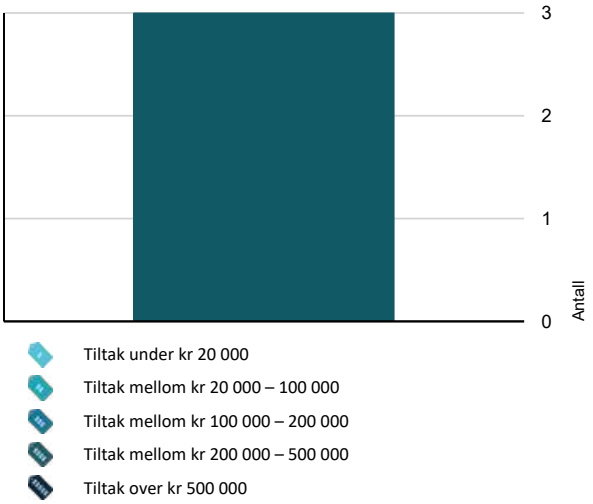
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt 92cm. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det ble observert mose på deler av takstein. Mosevekst oppstår som følge av fuktige forhold og manglende vedlikehold over tid. Det er vanlig på eldre takstein, spesielt der det er skygge.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Mose
Konsekvens:
Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til frostskader, økt slitasje på takstein og redusert levetid. Over tid kan dette øke risikoen for vanninntrenging dersom stein sprekker eller undertaket svekkes.

Tiltak:
Rengjør taket for mose ved bruk av egnet kost eller høytrykksspyler med lavt trykk. Påfør mosehemmende middel for å redusere ny vekst.

• Alder.
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
Redusert sikkerhet mot vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Potensielle følgeskader på innvendige konstruksjoner og isolasjon.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig visuell kontroll av taktekking og undertak.
Planlegg utskifting av taktekking og undertak i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering av beslag, renner og nedløp for å sikre helhetlig tetthet.
Sørg for god ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

Konsekvens/tiltak
• Alder
Konsekvens:
Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.
Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:
Skrap bort løs maling og rust.
Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.
Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk.

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.

Takkonstruksjonen har kun vært tilgjengelig for begrenset visuell inspeksjon fra loftsluke. Manglende gangbart gulv og tilstrekkelig adkomst har gjort det umulig å foreta fullverdig kontroll av konstruksjonen,

Konsekvens:
Når konstruksjonen ikke er tilstrekkelig inspisert, foreligger det usikkerhet knyttet til skjulte skader som råte, sopp, deformasjoner eller fuktrelaterte forhold. Slike forhold kan påvirke takkonstruksjonens bæreevne og levetid, samt medføre risiko for følgeskader i bygningen. Manglende vurdering innebærer økt risiko for kjøper.

Tiltak:
For å kunne fastsette tilstandsgrad anbefales det å etablere sikker og forsvarlig adkomst til loftet, eksempelvis ved midlertidig gangbane eller tilsvarende. Deretter bør takkonstruksjonen inspiseres i sin helhet av fagkyndig, med særlig fokus på fukt, råte, misfarging og konstruktive avvik. Eventuelle avdekkede skader må vurderes og utbedres.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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:
• Deler av kledning ligger tett mot bakken noe som gir større fare for utvikling av råte.

Konsekvens/tiltak

• Kledning ligger tett mot bakken
Konsekvens:
Økt risiko for råte og soppangrep i nedre del av kledningen. Dette kan redusere levetiden betydelig og medføre kostbare reparasjoner dersom skaden utvikler seg til bærende konstruksjoner.

Tiltak:
Sørg for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng (minimum ca. 30 cm anbefales).
Vurder justering av terreng eller etablering av drenerende masser.
Kontroller kledningen for begynnende råteskader og skift ut skadet materiale.
Påfør overflatebehandling etter utbedring for å beskytte mot fukt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 2011/21/22 og 2024.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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 takstrapport.
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.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt fra 2024. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2011 og 2021.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en vinterhage på ca. 27m2 og videre utgang til en terrasse, størrelse er ca. 32m2.

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 8m2.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt 92cm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke, leca vegger, boligdel og vinterhage over, garasjeport, lys og strøm.

Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, gulvbelegg og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malte glatte flater og panel.
Overflatebehandling himling: Panel og takess.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. 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.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdier angitt i NS 3600. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert tegn som indikerer pågående konstruktive skader.

Tiltak
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.

Radon

Beskrivelse

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig 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.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i hall m/trapp.
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.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommet har gulv med belegg og vegger med plater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting.
Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fuktteknikker.
Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene.
Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, 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 1,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

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.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er av eldre dato, oppført før år 2000, og har passert forventet levetid. Det ble ikke registrert tegn til skadelig fukt ved befaringen, og fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon og høy alder medfører imidlertid økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygging og gjenværende levetid.

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.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales det 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.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra stue, med måleresultat 00.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

Vurdering av avvik:
• Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt innebygd badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,7cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

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.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er av eldre dato, oppført før år 2000, og har passert forventet levetid. Det ble ikke registrert tegn til skadelig fukt ved befaringen, og fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon og høy alder medfører imidlertid økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygging og gjenværende levetid.

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.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales det 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.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

Vurdering av avvik:
• Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Mekanisk avtrekk.

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.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på

sikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er av eldre dato, oppført før år 2000, og har passert forventet levetid. Det ble ikke registrert tegn til skadelig fukt ved befaringen, og fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon og høy alder medfører imidlertid økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygging og gjenværende levetid.

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.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med eldre eller manglende tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør, da manglende rens kan føre til lekkasjer.

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

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10.

Våtrommet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

Vurdering av avvik:
• Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med keramisk benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert to integrerte oppvaskmaskiner, integrert komfyr med damp funksjon og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap og kombiovn .

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobberrør og rør- i- rør system. 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.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Boligen har vannrør bestående av kobberrør og rør-i-rør-system fra byggeåret ca. 1998. Røranlegget har dermed en alder på om lag 28 år og har passert den perioden hvor det normalt må påregnes økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov. Det er ikke opplyst om lekkasjer eller registrert skader på befaringstidspunktet, men alder alene medfører en forhøyet risiko for svekkelser, korrosjon, slitasje på koblinger og aldring av komponenter i rør-i-rør-systemet.

Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

Konsekvens/tiltak
• Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Manglende tettemuffer
Konsekvens:
Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:
Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning.
Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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:
• Synlige avløpsrør er utført i plast fra byggeåret ca. 1998. Øvrige avløpsrør ligger skjult i konstruksjonene og kan ikke inspiseres uten inngrep. Avløpsanlegget har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelatert slitasje på skjøter, pakninger og rørdeler. Det er ikke opplyst om lekkasjer eller registrert tegn til svikt ved befaringstidspunktet, men alder og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. 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 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumperfra 2022 og 2023. Det er utført service 13.7.2026 iflg kunde.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert vaskerom og er på ca. 300 liter og produksjonsår

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Kravet da VVB opprinnelig er i fra 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.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

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.

Det foreligger en el- kontroll utført av Elsjekk AS. El- kontrollen legges med i rapporten til gjennomgang av interessenter.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med takvarme i 1. etasje, gulvvarme på våtrommene, vinterhage hall m/ trapp og entre og soverom i underetasje samt fyring med ved og varmepumper.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Andre installasjoner - 1

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Dreneringen vurderes å fungere etter sin hensikt basert på tilgjengelige observasjoner. På grunn av alder vil risikoen for redusert dreneringseffekt øke over tid, og fremtidig vedlikehold eller utskiftning må påregnes på lengre sikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker og støpte kjellergulv

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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 bak boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

• Terrenget bak boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktbelastning, skader på utvendig fuktsikring og drenering, samt potensielle fuktskader i kjeller eller underetasje.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt 92cm.

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft					
1. Etasje	99		27	126	40
Underetasje	69			69	
Garasje og bod		57		57	
SUM	**168**	**57**	**27**		**40**
SUM BRA	**252**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje	Bad, kjøkken, soverom, soverom 2		Vinterhage
Underetasje	Bad, vaskerom, entré, hall m/trapp, soverom, kontor, bod		
Garasje og bod		Garasje, bod	

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 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.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Klas Egil Einersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	2713	0	0	784.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heimdalsveien 22 A

Hjemmelshaver
Einersen Bente Roen, Einersen Klas Egil

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 784,60 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent 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.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
1999 – Boligen oppført (nybygg).
2002 – Oppført støttemur.
2006 – Lagt belegningsstein på utearealer.
2011–2012 – Oppført vinterhage, sportsbod, støttemur og trapp. Utvidelse av verandaer. Nytt elektrisk anlegg til vinterhage.
2016 – Montert gjerde rundt eiendommen.
2016 – Oppussing av hovedsoverom.
2018 – Installert dobbel elbillader.
2021 – Elbillader oppgradert til 2 stk. Zaptec Go med lastbalansering.
2021 – Ombygging kjøkken/stue:
Fjernet skillevegg
Nytt kjøkken
Nye gipsvegger
Nytt ospetak
Ny parkett
Oppgradert elektrisk anlegg og rørinstallasjoner.
2021 – Byttet flere vinduer og balkongdør.
2022 – Byttet ytterligere vinduer.
2022 – Installert varmepumpe i stue.
2022 – Ny parkett på hovedsoverom og oppussing av soverom i 2. etasje.
2024 – Byttet gulvfliser på soverom i 1. etasje.
2024 – Byttet varmepumpe i vinterhage.
2024 – Byttet vinduer og utgangsdør.
2024 – Oppussing av soverom i 1. etasje.
2024 – Byttet varmtvannsbereder.
2026 – Byttet downlights/spotter på bad i 1. etasje.
2026 – Oppussing av stort soverom i 1. etasje.
2026 – Reparert innkjøring ved venstre garasje.
2026 – Byttet stålkum på vaskerom.
Løpende vedlikehold – Beising og maling utført jevnlig av eier.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Lamellgardin i vinterhage lar seg ikke trekke helt til siden

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	03.08.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.08.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	31.07.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	27.07.2026	Partner Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Vinterhage faktura	23.10.2011	Kp Bygg	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.02.2012	YIT AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.04.2018	Linje Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.11.2021	Linje Elektro Service AS	Gjennomgått		Nei
Vinduer og terrassedøren faktura	10.10.2021	O Johansen & Sønner AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.02.2026	Partner Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2-3	23.10.2025	ELSJEKK AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Heimdalsveien 22A

Einersen, Klas

Oppdragsinformasjon

Dato	24.07.2026		
Elkontrollør	Andreas Simonsen	andreas.simonsen@elsjekk-as.no	45418950
Kunde	Einersen, Klas		
Kontrollsted	Heimdalsveien 22A Heimdalsveien 22A, 1464 Fjellhamar		
	Klas Einersen	klas@einersen.com	91533171

ELSJEKK AS
Nils Hansens vei 7
0667 OSLO
Postboks 49 Bryn
0611 OSLO

Telefon: 22 74 64 54
Epost: post@elsjekk-as.no
www.elsjekk-as.no

Sertifikat - Avhending bolig NEK 405-2-3

Sertifikat: Avhending bolig NEK 405-2-3
Utsted til: Andreas Simonsen
Sertifikatnr: DNV-NA-20048

Utsteder: DNV
Utstedt dato: 23.10.2025
Gyldig til: 23.10.2030

Sertifikat - Elektrotermografering

Sertifikat: Elektrotermografering
Utsted til: Andreas Simonsen
Sertifikatnr: DNV-NT-20178

Utsteder: DNV
Utstedt dato: 22.10.2024
Gyldig til: 15.11.2029

Sertifikat - Elkontroll bolig

Sertifikat: Elkontroll bolig
Utsted til: Andreas Simonsen
Sertifikatnr: DNV-NN-154084926359

Utsteder: DNV
Utstedt dato: 10.03.2023
Gyldig til: 10.03.2028

Sertifikat - Elkontroll landbruk NEK 405-3 Tillegg B

Sertifikat: Elkontroll landbruk NEK 405-3 Tillegg B
Utsted til: Andreas Simonsen
Sertifikatnr: DNV-NL-20087

Utsteder: DNV
Utstedt dato: 17.10.2025
Gyldig til: 17.10.2030

Sertifikat - Elkontroll næring

Sertifikat: Elkontroll næring
Utsted til: Andreas Simonsen
Sertifikatnr: DNV-NN-154084926359

Utsteder: DNV
Utstedt dato: 10.03.2023
Gyldig til: 10.03.2028

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Eurotester	Metrel	MI3155e	21251423	12.09.2025
Termografering kamera	Flir	T840	82510064	27.11.2025

Innledning

ELSJEKK AS har i henhold til oppdrag, utført en tilstandsvurdering av det elektriske anlegget for Heimdalsveien 22A. Kontrollen har som formål å tilfredsstille kravet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) punkt § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring. Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for analysen. Avvik er forankret i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og Forskrift om elektrisk utstyr.

Rapportens gyldighet er inntil ett (1) år fra utstedelsesdato, forutsatt at det elektriske anlegget ikke endres eller utvides. Tilbakestilling av avvik til forskriftsmessig stand vil være eiers ansvar. Avvik som utbedres og dokumenteres skal utføres av godkjent autorisert elektroinstallatør, som er registrert i elvirksomhetsregisteret til DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap).

Forutsetninger

Tilstandsrapporten har til hensikt å informere selger og kjøper om tilstanden til det elektriske anlegget i boligen, samt dokumentere avvik fra gjeldende forskrift. Det understrekes at rapporten ikke er et garantibevis for at boligen er 100% avdekket for avvik, da det ikke er foretatt åpning av konstruksjon, men stikkprøver. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra eier som har betydning for rapporten, er ikke kontrollselskapets ansvar. Eier eller formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk.

Boligen er kontrollert slik den fremsto på besiktelsesdatoen. Det forutsettes at evt. endringer og vedlikehold på det elektriske anlegget er utført av registrert installatør, dersom ikke annet er opplyst av eier og fremstilt i rapporten. Utvendig er boligen kontrollert fra bakkeplan. Denne tilstandsanalysen erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et salg.

Oppgitte priser for utbedring av avvik er basert på sjablongmessige priser og er ikke å anse som en fastpris eller estimat på å lukke avviket.

Om kontrollselskapet

ELSJEKK AS er sertifisert etter NEK405-4, Kontroll av elektriske installasjoner og elektrisk utstyr. En slik sertifisering setter krav til system og dokumenterer at en innehar de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag.

Referansenivå

Kontrolløren legger til grunn kravet som gjaldt når installasjonen ble bygget. Er det gjort endringer eller utvidelser på deler av anlegget, benyttes den standarden som endringen er bygget etter. Er ikke installasjonen dokumentert med samsvarserklæring som er et krav etter 1999, vil installasjonen bli vurdert etter opplysninger oppgitt av eier eller opplysninger fra komponenter installert i installasjonen. Referansenivå fremgår i tilstandsanalysen.

Analysenivå

NS3424 beskriver tre forkjellige analysenivå. Analysenivå 1 og 2 benyttes for kontrollen. Analysenivå 2 benyttes på et representativt utvalg av deler i den elektriske installasjonen. Dette omfatter demontering av kapslinger i fordelinger, kontroll av downlight, åpning av skjulte installasjoner (stikkontakter, lysbrytere, termostater etc.), kartlegging av skjult varme etc. Det kan også bli utført elektrotekniske målinger, for å kartlegge tilstanden. Målinger kan være: spenning, strøm, kontinuitet, isolasjonsmotstand, kortslutningsmålinger, test av jordfeilbrytere, termografering av sikringsskap, verifikasjon av jordingsanlegg og skjult varme, etc.

Definisjon av analysenivå 1.
Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.

Definisjon av analysenivå 2.
Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Kontrollmetodikk

Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for gjennomføring og rapportering av kontrollen. Det er utført i hovedsak visuelle observasjoner og vi har ikke flyttet på møbler, badekar, vaskemaskiner etc. med mindre det er spesifisert i rapporten. Elektriske komponenter som er skjult er ikke kontrollert utover at det er åpnet et representativt utvalg av utstyr. Det er foretatt funksjonsprøving og elektriske målinger som dokumentert i rapporten. Det er tatt stikkprøver på installasjon til downlight. Skjult varme som ikke er dokumentert fra eier er termografert for visuellt se anleggets dekningsområde og funksjonstestet.

Kategorisering av avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Definisjon av tilstandsgrader benyttet for tilstandsanalysen

Tilstandsgrad 0 (TG0) – Ingen avvik
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.
Kan også benyttes dersom det elektriske utstyret er under 5år.

Tilstandsgrad 1 (TG1) – Mindre eller moderate avvik/informasjon
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.
Kan også benyttes dersom det elektriske utstyret er over 5år og under 50% av forventet levealder.

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Vesentlige avvik
Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået.
Benyttes også dersom over 50% av forventet levealder på det elektriske utstyret er passert.

Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik
Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak.
Kan representere fare for liv og helse.

Uavhengighet til oppdraget

For å dokumentere uavhengighet til oppdragsgiver og oppdraget, har NEK405 standarden definert fire forskjellige nivåer av uavhengighet. Dette oppdraget har blitt utført som:

Nivå A

Uavhengig foretak, som ikke samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør registrert i DSBs Elvirksomhetsregister, for utbedring og lukking av eventuelle avvik. Eier plikter å holde anlegget vedlike er angitt i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9.Ansvar.

Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift, skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V.

Konklusjon

Det elektriske anlegget i Heimdalsveien 22A fremstår som normalt vedlikeholdt.

Det ble ikke avdekket noen termiske avvik under termograferingen.

Komponentene i anlegget tilsier å være ifra byggeåret, men med oppgraderinger som er informert om i sjekklisten.

Det ble imidlertid registrert enkelte avvik som bør følges opp for å opprettholde sikker drift og etterlevelse av gjeldende forskrifter.

Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig iht. NEK405-2-3

1. Spørsmål besvart av selger av anlegget	
1.1 Når ble det elektriske anlegget installert? *Installasjonsår:* *1998*	
1.2 Hvilken forskrift og standard er benyttet? *Referansenivå:* *FEB 91*	
1.3 Er det elektriske anlegget utvidet?	Ja, av eier eller bekjent
Beskrivelse inkl referansenivå: *Selger informerer at det har vært gjort arbeid på det elektriske anlegget av ufaglærte. Se punkt 1.10 for mer utfyllende liste over hva som er gjort.* *Elbil lader er montert av elektriker. 2021* *Sikringsskap er byttet av elektriker. 2021* *Spotter bad 1 etg. Byttet av elektriker. 2026*	
1.4 Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	Nei

1. Spørsmål besvart av selger av anlegget	
1.5 Problemer med elektriske anlegget?	Nei
1.6 Er det misfarging eller skader på komponenter?	Nei
1.7 Feil henvisning eller merking i sikringsskap?	Nei
1.8 Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
1.9 Finnes det dokumentasjon av anlegget?	Nei
1.10 Annen nyttig informasjon til kjøper?	

1. Spørsmål besvart av selger av anlegget

Informasjon fra selger:
Eier gjort selv:
1 etg
Bod.
Frakoblet utelys 2016

Garasje venstre
Lagt opp stikkontakter

Høyre garasje.
Byttet stikkontakter

Gang.
Lagt opp stikk over peis

Bad.
Byttet termostat.

Soverom.
Flyttet ut stikkontakter ifb med oppussing.

2 etg.
Lite soverom.
Byttet bokser og kabel/rør mellom stikkontakter.

Hoved soverom.
Byttet stikkontakter til nye ujordet likt som opprinnelig.
Lagt opp ny veggboks til stikk i garderobe.

Stue/kjøkken
Lagt opp strøm til varmepumpe
Byttet termostat.

Generelt (hele huset)
Montert Fibaro smart styring på lys.
Byttet termostater rundt i huset.

Ute
Byttet utelamper.

Gjort av linje elektro:
Byttet delvis ut innmat i sikkringsskap, økt sikringen til garasjen til 32A. Økt hovedsikring til 80A.
Lagt opp nytt elektrisk til kjøkken i 2 etg.

2. Dokumentasjon	
2.1 Vurdering av dokumentasjon	TG 2
Tilstandsvurdering: *Det var ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget under kontrolldagen. Avviket settes med det til TG2.*	
2.2 Avvik tilknyttet dokumentasjon?	Ja

3. Jordingsanlegg	
3.1 Vurdering av jordingsanlegg	TG 2
Tilstandsvurdering: *TG2 settes på bakgrunn av alder*	

4. Inntak	
4.1 Vurdering av inntak	TG 2
Tilstandsvurdering: *TG2 settes på bakgrunn av alder*	
4.2 Teknisk informasjon	
Informasjon: *Nettsystem: 230V IT.* *Hovedsikring: 80A OV* *Det er lagt opp til 3fas* *Kabel: 3x16mm2* *1stk hovedsikring, 20 forbrukssikringer / Jordfeilautomater*	

5. Fordelinger	
5.1 Vurdering av fordelinger	TG 1
Tilstandsvurdering: *Eldre sikringer av typen F&G L7 har passert over halvparten av sin forventede levetid TG2.* *Resten av fordelingen vurderes til TG1.*	
5.2 Har anlegget overspenningsvern?	Ja
5.3 Har anlegget automatsikringer?	Ja
Kommentar: *11stk Eaton xPole jordfeilatomat* *8 stk F&G L7 og 1 Eaton xEffect.*	

5. Fordelinger	
5.4 Har anlegget jordfeilbryter?	Ja
5.5 Har anlegget skrusikringer?	Nei
5.6 Fysisk plass til utvidelse?	Nei

6. Installasjon - Materiell, utstyr, kabler og ledninger.	
6.1 Vurdering av installasjon	TG 2
Tilstandsvurdering: *TG2 settes på bakgrunn av alder*	

7. Belysning	
7.1 Vurdering av installasjon for belysning	TG 2
Tilstandsvurdering: *TG2 settes på bakgrunn av alder*	

8. Elektrisk varme	
8.1 Vurdering av elektrisk oppvarming	TG 2
Tilstandsvurdering: *TG2 settes på bakgrunn av alder.* *Primært Elektrisk oppvarming. Varmekabel i gulv kjeller, vinterhage og bad, Takvarme (Flexwatt) i alle oppholdsrom i 2. etg. (ikke på bad eller i vinterhage) og varmepumpe*	

9. Vannvarmer	
9.1 Vurdering av vannvarmer	TG 0
Tilstandsvurdering: *Under 5 år.*	
9.2 Teknnisk informasjon	
Informasjon: *Type: Oso* *Liter: 300L* *Produksjonsår: 2024.* *Tilkoblet med plugg i stikkontakt.*	

10. Varmepumpe	
10.1 Vurdering av varmepumpe	TG 1
Tilsdandsvurdering: *TG1 settes på bakgrunn at ikke halvparten av alder er utløpt.* *Produksjonsår 2021 og 2023*	
10.2 Teknnisk informasjon	
Teknisk info: *Mitsubishi electric MUZ-RW35VGHZ* *COOLING 3,5kW* *Heating 4kW* *Tilkoblet med plugg* *Produksjons år: 2021* *Mitsubishi electric MUZ-EF35VGH* *COOLING 3,5kW* *Heating 4kW* *Tilkoblet med plugg* *Produksjonsår: 2023*	

11. Ladepunkt elektriske kjøretøy	
11.1 Vurdering av ladepunkt	TG 1
Tilstandsvurdering: *TG1 settes på bakgrunn at ikke halvparten av alder er utløpt.* *5 år gamle*	
11.2 Teknisk informasjon	
Teknisk info: *Zaptec GO. 2 stk.*	

14. Ecom (tele-data-antenne)	
14.1 Innkommende signal for TV og Internett?	Fiber kabel
14.2 Distribusjon av nett i bolig	Kablet og WiFi
14.3 Følger wifi nettverk med boligsalg?	Ja

15. Smarthus styring av lys og varme
15.1 Oppbygging av smarthussystem

15. Smarthus styring av lys og varme	
Beskrivelse av smarthussystem: *Fibaro smarthusløsning.* *Styrer lys og garasjeporter.*	
15.2 Utfyllende informasjon om systemet	
15.3 Hvordan kan system overføres til ny eier? *Kommentar:* *Opprette ny bruker på nett til ny eier ved overtakelse.*	Overføring av abonnement eller app

17. Brannvarsling og slukkeutstyr	
17.1 Oppbygging av brannvarslingssystem *Beskrivelse av løsning:* *Kunde informerer at levetid på røykvaslere har utløpsdato i desember 2026.*	Røykvarslere
17.2 Brannslukkeutstyr i boligen	Pulverapparat på 6 kg ABC

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier			Anm.
			Generelt elektromåling, Status	Ok		
			Spenningsmålinger, L1-L2	240	V	
			Spenningsmålinger, L1-L3	238	V	
			Spenningsmålinger, L2-L3	240	V	
			Spenningsmålinger, L1-N/PE	136	V	
			Spenningsmålinger, L2-N/PE	144	V	TG
			Spenningsmålinger, L3-N/PE	138	V	
			Strømmålinger, L1	13,0	A	
5082.001 - 1 etg: Bod	Underfordeling	Bod	Strømmålinger, L2	2,0	A	
			Strømmålinger, L3	13,0	A	
			Kortslutningsstrøm, Ik3 max	1 500,0	A	
			Kortslutningsstrøm, Ik2 min	345,0	A	
			Jordfeilvern, Utl. t	20,6	ms	
			Jordfeilvern, Utl. I	27,0	mA	
			Jordmålinger, R iso	3,68	Mohm	
			Jordmålinger, I lekk	28,0	mA	
			Jordmålinger, Kont.	0,32	Ohm	

Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	Anm.
5082.002 - 1 etg: Bod	Underfordeling	Bod	Kontrollert	TG 0
5082.008 - 1 etg: Garasje	Underfordeling	Garasje	Kontrollert	TG 0

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Heimdalsveien 22A			Avvik			
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
1 etg: Bod	Underfordeling	Bod	0	0	0	0
1 etg: Garasje	Underfordeling	Garasje	0	1	0	1

5082.006

TG 2

Beskrivelse
Dokumentasjon av installasjon/utstyr mangler. Jf. FEL § 12. Det kunne fremvises samsvarserklæring på el-anlegg i forbindelse med utbygging av vinterhage.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

5082.004 1 etg: Bad

TG 1

Beskrivelse
Til info Varmekabel forlagt i baderomsgulv ble under kontrollen testet ok. Nominell motstandsverdi ble målt til 62,3 ohm. Det vil si at varmekabelen har en effekt på ca. 849 Watt. Isolasjonsmotstanden ble målt til >999 MOhm, som vil si at varmekabelen er hel. Strømtrekket ble beregnet til 3,7 Amperé.

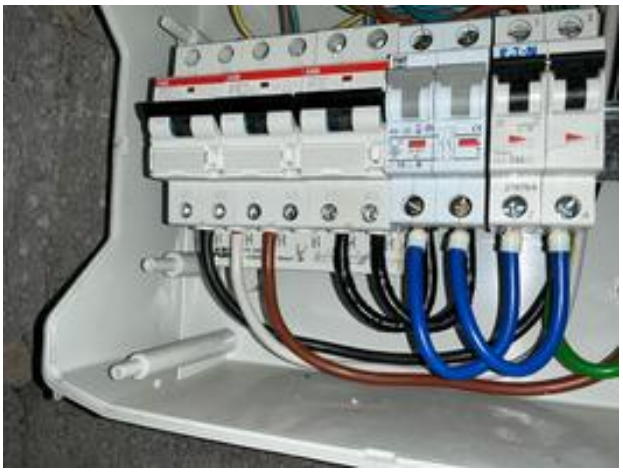
Avvik utbedret	
	Dato/sign

5082.007 1 etg: Garasje

TG 2

Underfordeling
Garasje

Beskrivelse
Samleskinne er ikke montert eller brukt iht. fabrikantens montasjeveiledning. Jf. FEL § 36 Mangler isolerende endekapper





Avvik utbedret	
	Dato/sign

5082.003 1 etg: Hvit soverom

TG 2

Beskrivelse
Stikkontakt er ikke betryggende festet. Jf. FEL § 20. Stikkontakt er ikke betryggende festet til veggboks. Det kan se ut til at veggboks er defekt. Dette bør kontrolleres nærmere.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

5082.005 2 etg: Bad

TG 1

Beskrivelse
Til info Varmekabel forlagt i baderomsgulv ble under kontrollen testet ok. Nominell motstandsverdi ble målt til 76,5 ohm. Det vil si at varmekabelen har en effekt på ca. 691 Watt. Isolasjonsmotstanden ble målt til >999 MOhm, som vil si at varmekabelen er hel. Strømtrekket ble beregnet til 3 Amperé.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

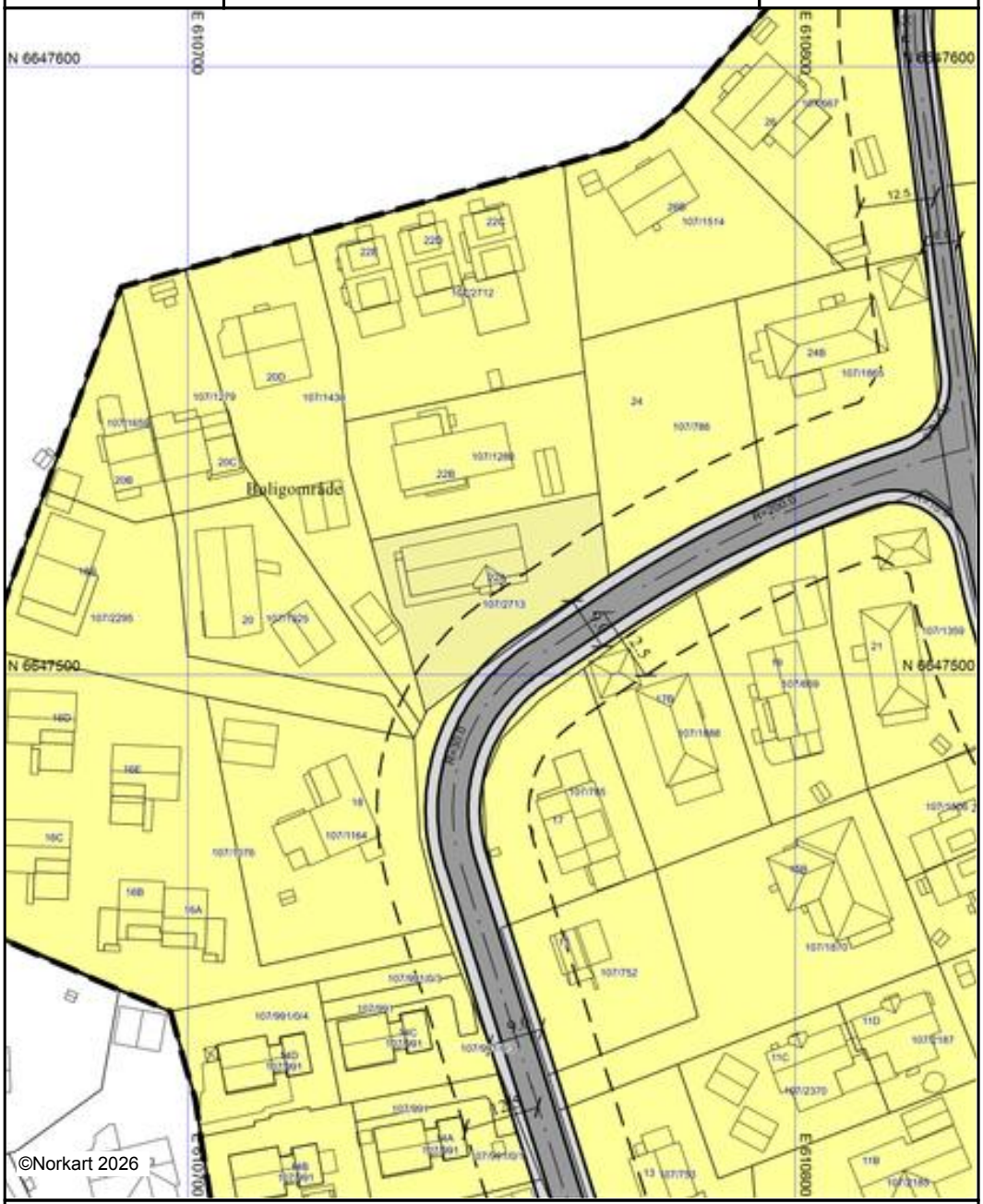
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/2713
Adresse: Heimdalsveien 22A
Utskriftsdato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

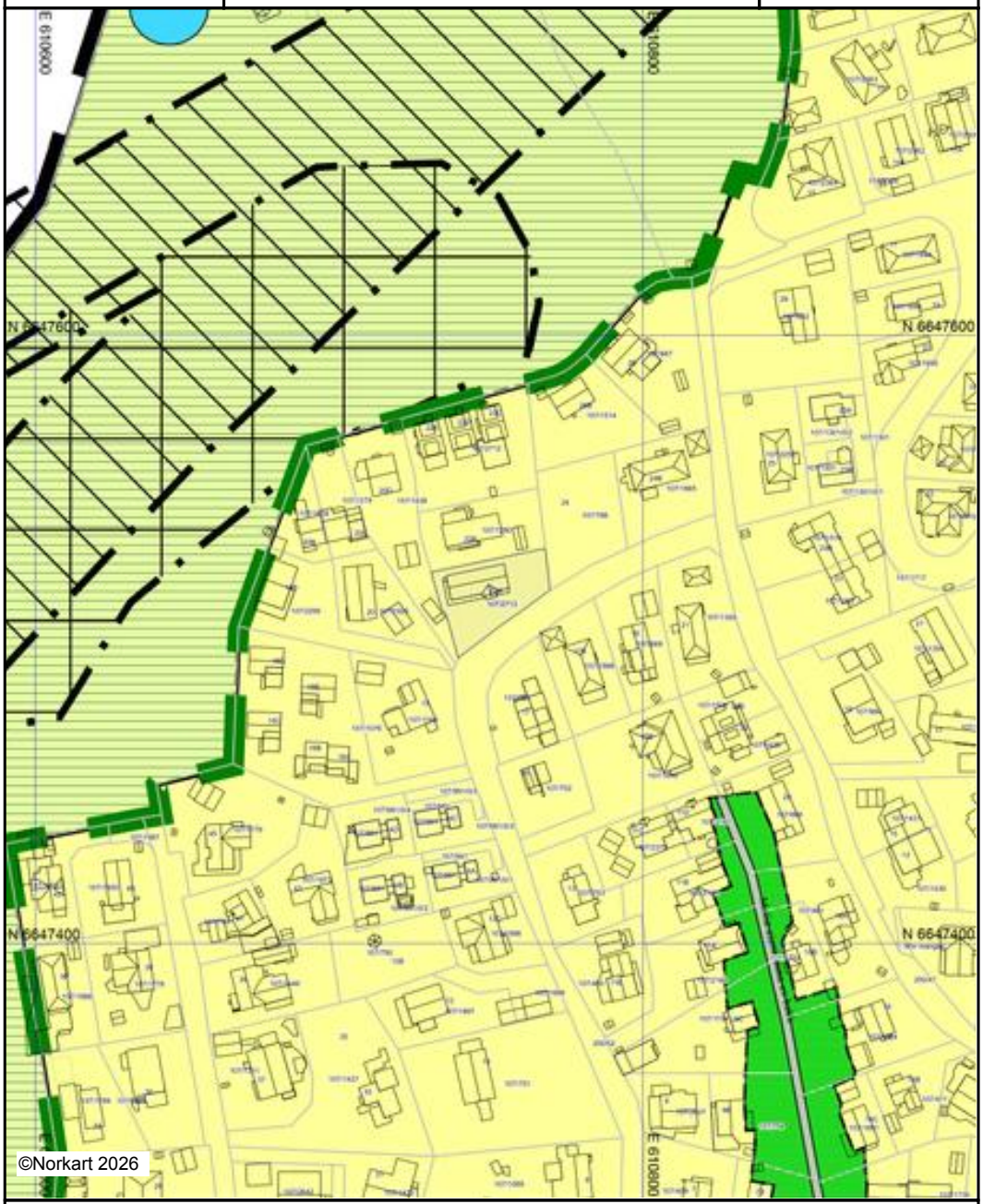
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/2713
Adresse: Heimdalsveien 22A
Utskriftsdato: 08.07.2026
Målestokk: 1:2000

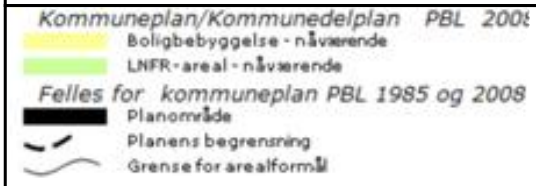
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 08.07.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	2713	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heimdalsveien 22A, 1464 FJELLHAMAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feie/tilsynsgebyr	553,00 kr
Vanngebyr	4 847,62 kr
Avløpsgebyr	5 827,65 kr
Vanngebyr	5 269,15 kr
Avløpsgebyr	6 334,40 kr
140 L Renovasjon	2 948,40 kr
Fastledd renovasjon	3 482,50 kr
Sum	**29 262,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	326,50 kr
140 L Renovasjon	25%	1	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr	1 474,20 kr
Fastledd renovasjon	25%	1	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 741,25 kr
Vanngebyr	15%	207.6	49.99	1/1	0 %	10 378,03 kr	5 189,02 kr
Avløpsgebyr	15%	207.6	60.44	1/1	0 %	12 548,18 kr	6 274,09 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	7078561	1.00	1/1	0 %	7 078,00 kr	3 539,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**37 088,10 kr**	**18 544,06 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

BENTE OG KLAS EINERSEN
HEIMDALSVEIEN 22 C
1472 FJELLHAMAR

Saksbehandler: Jan Arnesen **Direkte telefon:** 67 92 95 31

Vår ref.: 00/02513-2 **Arkivkode:** 107/2713 L00 **Deres ref.:** **Dato:** 23.08.2000

HEIMDALSVEIEN 22 C GNR. 107 BNR. 2713 FERDIGATTEST ENEBOLIG

Det ble den 22.08.00 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig, kfr. byggemelding datert den 22.12.97, samt midlertidig brukstillatelse datert den 19.02.99.

En fant alle arbeider utført.

Evt. krav og pålegg fra rørkontrollen må følges.

Ferdigattest meddeles herved.

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Jan Arnesen
avdelingsingeniør

Kopi til:
Boligpartner AS Adolph Tiedemandsgt. 12 2000 LILLESTRØM
Rørkontrollen
Tenold Eiendom AS Heimdalsveien 22 1472 FJELLHAMAR

Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Telefon: 67 92 95 44 Postgiro: 0808 5347307
Besøksadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Telefaks: 67 92 95 39 Bankgiro: 1628.05.91045

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

TENOLD EIENDOM A/S

HEIMDALSVEIEN 22 C
1472 FJELLHAMAR

Saksbehandler: *Jan Arnesen*

Vår ref: *JAAR/99/702/107/2713* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *25.02.99*

HEIMDALSVEIEN 22 C GNR. 107 BNR. 2713 FERDIGATTEST PIPE

Viser til innsendt kontrollplan for 1-løps pipe, type Leca datert 18.02.99.

Ansvarlig kontrollerende var Boligpartner A/S v/ Reidar Søstumoen.

Det forutsettes at montasjen er utført i henhold til krav og spesifikasjoner som gjelder for denne type innstallasjon, samt at feiers adkomstmuligheter er forskriftsmessig..

Ferdigattest på pipe meddeles herved.

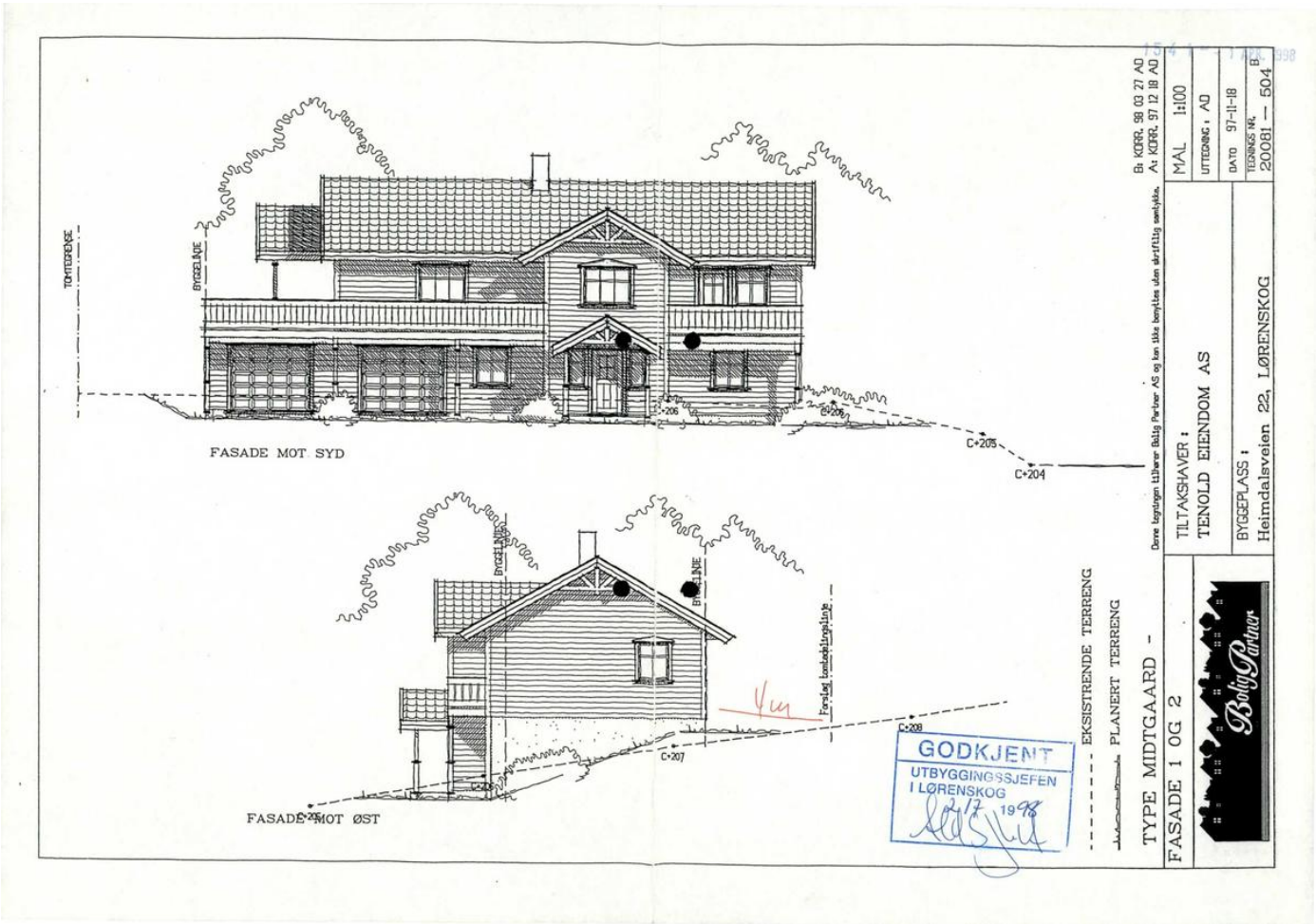
Med hilsen

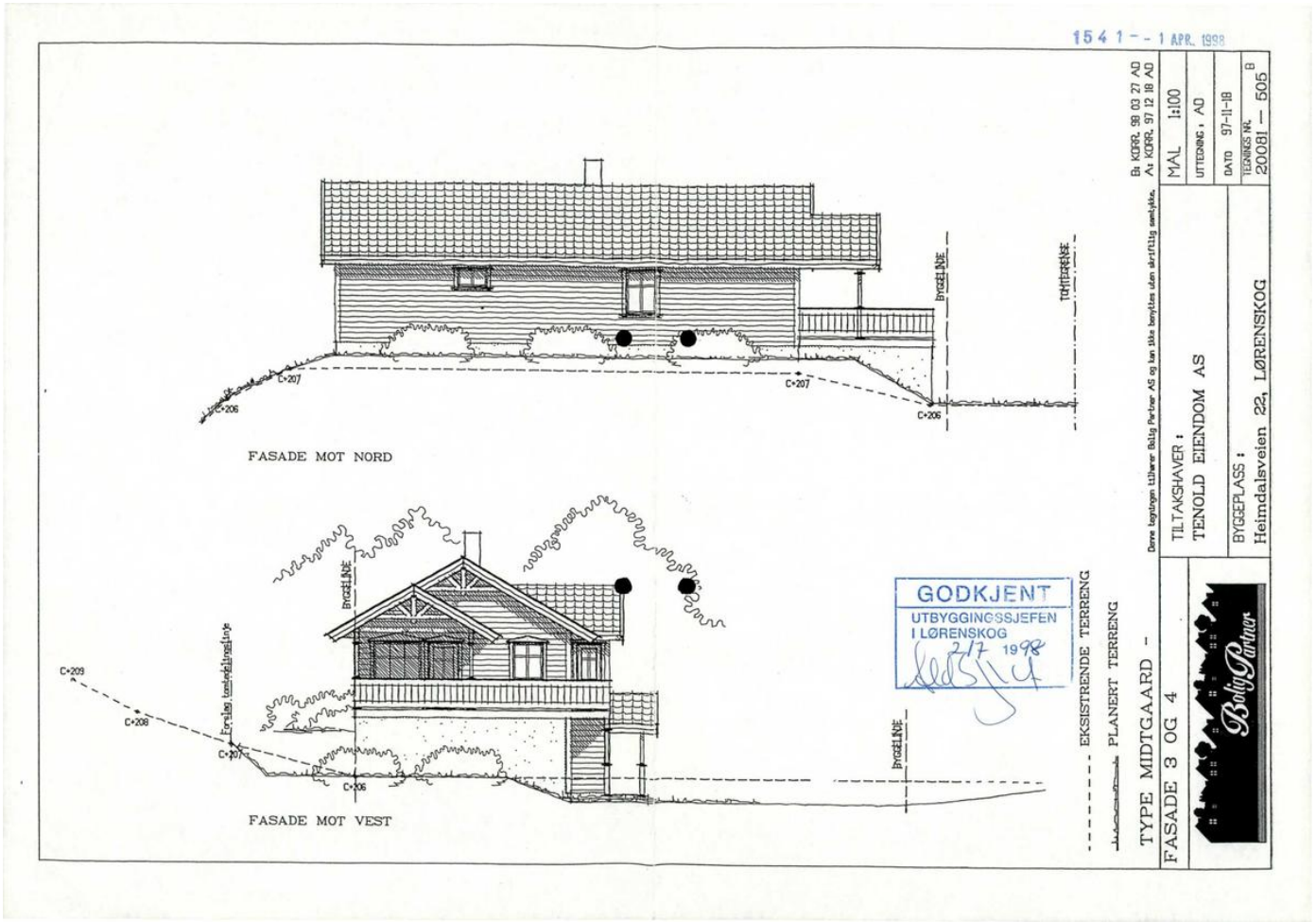
Anselm Thieme
utbyggingssjef

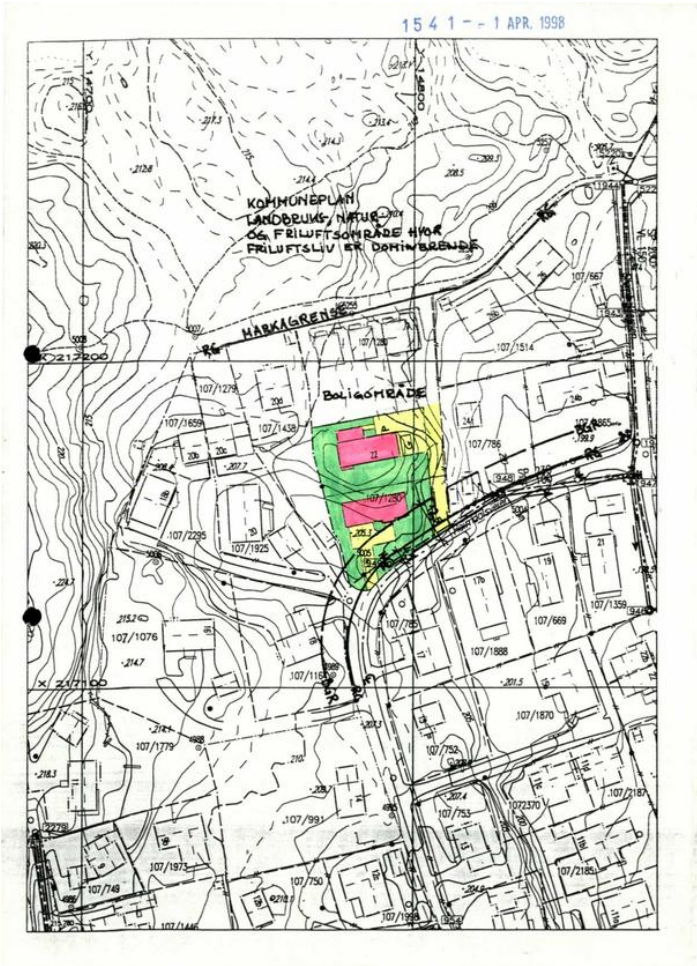
Jan Arnesen
avdelingsingeniør

Kopi: Boligpartner A/S, Adolph Tidemandsgt. 12, 2000 Lillestrøm

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045


TOMTEGRENSE
BYGGELINJE
FASADE MOT SYD
C+205
C+204
BYGGELINJE
BYGGELINJE
Forslag landskapsplanlinje
C+208
C+207
FASADE MOT ØST
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
2/7 1998
EKSISTRENDE TERRENG
PLANERT TERRENG
TYPE MIDTGAARD -
FASADE 1 OG 2
Bolig Partner
TILTAKSHAVER :
TENOLD EIENDOM AS
MÅL 1:100
UTTEGNET : AD
DATO 97-11-18
BYGGEPLASS :
Heimdalsveien 22, LØRENSKOG
TEGNINGS NR.
20081 — 504
B: KORR. 98 03 27 AD
A: KORR. 97 12 18 AD


1541 - 1 APR. 1998
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
BYGGELINJE
TOMTEGRENSE
C+209
C+208
C+207
C+206
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
2/7 1998
EKSISTRENDE TERRENG
PLANERT TERRENG
Bl. KORR. 98 03 27 AD
A1 KORR. 97 12 18 AD
Dette tegningen tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
TYPE MIDTGAARD -
FASADE 3 OG 4
MÅL 1:100
TILTAKSHAVER :
TENOLD EIENDOM AS
UTTEGNING : AD
DATO 97-11-18
BYGGEPLASS :
Heimdalsveien 22, LØRENSKOG
TEGNINGS NR. B
20081 — 505
Bolig Partner



1541 - - 1 APR. 1998

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

SITUASJONSKART

Situasjonskart for:	J.nr.:	G.nr. 107
HEIMDALSVEIEN 22		B.nr. 1280

Gyldig til (se nedenfor):	Målestokk:	Kartblad: F22	Sak:	Areal:
16/9-99	1: 1000	da046-1-51	B.M.+ Deling	2931 m²

KONTROLLERT:

Dato	Sign.		Dato	Sign.	
16/9-97	MH	Kartverk	15.09.97	S.L.	Vann og avløp
16/9-97	MH	Regulering	15.09.97	L.H.	Veier
			16.09.97	D.H.	Energiverket

REGULERINGSKONTORET: *Gyldig til* angir kun det tidsrom som Lørenskog kommune ikke vil forlange nytt situasjonskart for og innebærer ikke at ikke de reguleringsmessige forhold kan forandre seg i gyldighetsperioden.

- [x] Stadfestet/vedtatt reguleringsplan for: GRØNLIA II, KOMMUNEPLAN
- [ ] Stadfestet /vedtatt reguleringsplan med vedtatt bebyggelsesplan viser hvordan bebyggelsen må plasseres.
- [x] Stadfestede reguleringsbestemmelser må følges, nr.: 13-4-11 H/KOMMUNEPLANBESTEMMELSER
- [ ] Stadfestet/vedtatt reguleringsplan foreligger ikke.

Forslag til husplassering må godkjennes.
- [ ] Forslag til reguleringsplan er vist med stiplede linjer.
- [ ] Forslag til reguleringsbestemmelser foreligger, nr.:

DET TAS FORBEHOLD OM AT TOLKNINGEN AV FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANBESTEMMELSENE OG REGULERINGSBESTEMMELSENE KAN BLI ANNERLEDES VED DEN ENDELIGE SAKSBEHANDLING AV HVER ENKELT SAK

TYPE VEI:	☐ Riksvei	☐ Fylkesvei	☒ Kommunal vei	☐ Privat vei
VANNLEDNING:	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved:
SPILLVANNSLEDNING:	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved:
OVERVANNSLEDNING:	☐ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved:
FELLESLEDNING:	☐ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved:
SPILLVANN AVLØP:	☒ RA-2	☐ Til vassdrag	☐ Planlagt avløp	☐ Til RA-2 ved:
VANNTRYKK:	☒ Normalt ca. kote: 230	☐ Trykksone ca. kote:	☐ Må klarlegges/ måles	

TEGNFORKLARING

- Koordinatbestemt grense
- Antatt grense
- BGV - Byggegrense (Vegloven § 29)
- RG - Formålsgrense
- FRG - Forslag formålsgrense
- BGR - Byggegrense (Pbl. § 26)
- FBGR - Forslag byggegrense
- VL - Vannledning
- SP - Spillvann
- OV - Overvann
- AF - Avløp felles
- Tunnel spillvann

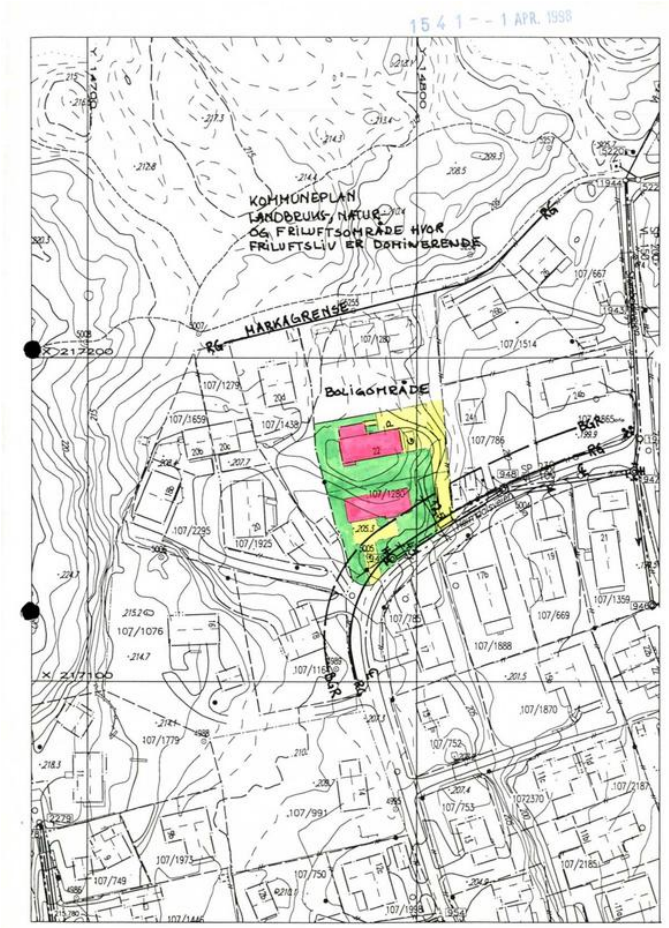
ANNET: Akershus Nett A/S: Det kan ikke føres opp byggninger nærmere vår 10KV luftlinje enn angitti, ForskrifterFor Elektriske Forsyningsanlegg §76

GENERELLE RETNINGSLINJER:

Der stadfestet/vedtatt reguleringsplan ikke foreligger og følges, må:
Avkjørselstillatelse for riks- og fylkesvei godkjennes av vegsjefen i Akershus, tilsvarende for kommunal vei av **TEKNISKE TJENESTER** og for privat vei av veistyret/velforeningen eller eier av veien. Gravetillatelse for riks- og fylkesvei må gis av vegsjefen i Akershus, for vei med kommunalt vedlikehold av **TEKNISKE TJENESTER**.
Kommunale evt. private hovedledninger for vann (VL), spillvann (SP), overvann (OV) og fellesledning (AF) med kummer og dimensjoner er vist på situasjonskartet. Drens- og overvann tillates ikke ført til kommunal avløpsledning med avløp til RA-2 (evt. skriftlig dispensasjon). Vista høyder refererer seg til bunn SP, AF og OV og topp VL. Private fellesledninger og stikkledninger er ikke inntegnet. Kfr. evt. rørkontrollen som skal godkjenne grave- og rørarbeidet før arbeidet igangsettes. Dersom kommunal spillvannsledning ikke kan nyttes må det innhentes særskilt utslippstillatelse fra **TEKNISKE TJENESTER**.

Byggegrense (BG), formålsgrense (RG) eller forslag til regulering (FBGR, FRG) er vist på situasjonskartet. Bebyggelsen med evt. tilbygg samt garasjeplassering må innlegges og nødvendige mål samt avstander til nabogrenser og vei påtegnes. Minste avstand til nabogrense skal være 4 m når ikke annet går fram av situasjonskartet, og minste avstand til midte vei er vist på situasjonskartet.
IKKE NOE BYGGEARBEID, herunder grevings-, fylings- og sprengningsarbeid MÅ SETTES I GANG FØR DET FORELIGGER TILLATELSE FRA **PLANUTVALGET**. Når tillatelsen foreligger, rekvireres utstaking av hus og påvisning av sokkelhøyde ved **UTBYGGINGSTJENESTEN**.
ENERGIVERKET MÅ KONTAKTES FOR KABELPÅVISNING.

DET ER BYGGEMELDERS ANSVAR Å VARSLE NABOER OG GJENBOERE. Nødvendige skjema fåes ved UTBYGGINGS-TJENESTEN. Dersom eiendommen skal deles må deleseknad sendes UTBYGGINGSTJENESTEN. Nødvendige skjema for søknad om DELING med NABOVARSEL fåes ved UTBYGGINGSTJENESTEN. DET ER SØKERS ANSVAR Å VARSLE NABOER VED SØKNAD OM DELING.



1541 - - 1 APR. 1998

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

SITUASJONSKART

1541 - - 1 APR. 1998

Situasjonskart for:	J.nr.:	G.nr. 107
HEIMDALSVEIEN 22		B.nr. 1280

Gyldig til (se nedenfor):	Målestokk:	Kartblad: F22	Sak:	Areal:
16/9-99	1: 1000	ca046-1-51	B.M.+ Deling	2931 m²

KONTROLLERT:

Dato	Sign.		Dato	Sign.	
16/9-97	MK	Kartverk	15.09.97	S.L.	Vann og avløp
11/9-97	M22	Regulering	15.09.97	L.A.	Veier
			16.09.97	D.H.	Energiverket

REGULERINGSKONTORET: *Gyldig til angir kun det tidsrom som Lørenskog kommune ikke vil forlange nytt situasjonskart for og innebærer ikke at ikke de reguleringsmessige forhold kan forandre seg i gyldighetsperioden.*

- [x] Stadfestet/vedtatt reguleringsplan for: GRØNLIA II, KOMMUNEPLAN
- [ ] Stadfestet /vedtatt reguleringsplan med vedtatt bebyggelsesplan viser hvordan bebyggelsen må plasseres.
- [x] Stadfestede reguleringsbestemmelser må følges, nr.: 13-4-11 H/KOMMUNEPLANBESTEMMELSER
- [ ] Stadfestet/vedtatt reguleringsplan foreligger ikke. Forslag til husplassering må godkjennes.
- [ ] Forslag til reguleringsplan er vist med stiplede linjer.
- [ ] Forslag til reguleringsbestemmelser foreligger, nr.:

DET TAS FORBEHOLD OM AT TOLKNINGEN AV FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANBESTEMMELSENE OG REGULERINGSBESTEMMELSENE KAN BLI ANNERLEDES VED DEN ENDELIGE SAKSBEHANDLING AV HVER ENKELT SAK.

TYPE VEI:	☐ Riksvei	☐ Fylkesvei	☒ Kommunal vei	☐ Privat vei
VANNLEDNING:	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved .....
SPILLVANNSLEDNING:	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved .....
OVERVANNSLEDNING:	☐ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved .....
FELLESLEDNING:	☐ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved .....
SPILLVANN AVLØP:	☒ RA-2	☐ Til vassdrag	☐ Planlagt avløp	☐ Til RA-2 ved .....
VANNTRYKK:	☒ Normalt ca kote 230	☐ Trykksone ca kote:	☐ Må klarlegges/ måles	

TEGNFORKLARING

- Koordinatbestemt grense
- Antatt grense
- BGV - Byggegrense (Vegloven § 29)
- RG - Formålsgrense
- FRG - Forslag formålsgrense
- BGR - Byggegrense (Pbl. § 26)
- FBGR - Forslag byggegrense
- VL - Vannledning
- SP - Spillvann
- OV - Overvann
- AF - Avløp felles
- Tunnel spillvann

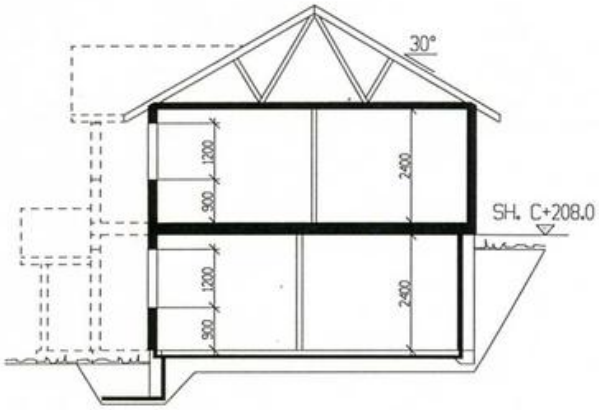
ANNET: Akershus Nett A/S: Det kan ikke føres opp byggninger nærmere vår 10kV luftlinje enn angitti, forskrifterFor Elektriske Forsyningsanlegg §76

GENERELLE RETNINGSLINJER:

Der stadfestet/vedtatt reguleringsplan ikke foreligger og følges, må:
Avkjøringstillatelse for riks- og fylkesvei godkjennes av vegsjefen i Akershus, tilsvarende for kommunal vei av **TEKNISKE TJENESTER** og for privat vei av veistyret/velforeningen eller eier av veien. Gravetillatelse for riks- og fylkesvei ma gis av vegsjefen i Akershus, for vei med kommunalt vedlikehold av **TEKNISKE TJENESTER**.
Kommunale evt. private hovedledninger for vann (VL), spillvann (SP), overvann (OV) og felles ledning (AF) med kummer og dimensjoner er vist på situasjonskartet. Drens- og overvann tillates ikke ført til kommunal avløpsledning med avløp til RA-2 (evt. skriftlig dispensasjon). Viste høyder refererer seg til bunn SP, AF og OV og topp VL. Private fellesledninger og stikkledninger er ikke innlegnet. Kfr. evt. rørkontrollen som skal godkjenne grave- og rørarbeidet før arbeidet igangsettes. Dersom kommunal spillvannsledning ikke kan nyttes må det innhentes særskilt utslippstillatelse fra **TEKNISKE TJENESTER**.

Byggegrense (BG), formålsgrense (RG) eller forslag til regulering (FBGR, FRG) er vist på situasjonskartet. Bebyggelsen med evt. tilbygg samt garasjeplassering må innlegnes og nødvendige mål samt avstander til nabogrenser og vei palegnes. Minste avstand til nabogrense skal være 4 m når ikke annet går fram av situasjonskartet, og minste avstand til midte vei er vist på situasjonskartet.
IKKE NOE BYGGEARBEID, herunder gravings-, fyllings- og sprengningsarbeid MÅ SETTES I GANG FØR DET FORELIGGER TILLATELSE FRA **PLANUTVALGET**. Når tillatelsen foreligger, rekvireres utstikking av hus og påvisning av sokkelhøyde ved **UTBYGGINGSTJENESTEN**.
ENERGIVERKET MÅ KONTAKTES FOR KABELPÅVISNING.

DET ER BYGGEMELDERS ANSVAR Å VARSLE NABOER OG GJENBOERE. Nødvendige skjema fåes ved UTBYGGINGS-TJENESTEN. Dersom eiendommen skal deles må deleseknad sendes UTBYGGINGSTJENESTEN. Nødvendige skjema for søknad om DELING med NABOVARSEL fåes ved UTBYGGINGSTJENESTEN. DET ER SØKERS ANSVAR Å VARSLE NABOER VED SØKNAD OM DELING.



GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
17- 1998

AREALER	BRA-K	BRA	FAKT.	BA
	m²	m²	X	m²
LOFT :	–	–	0.6	–
2.ETG :	–	–	0.6	–
1.ETG :	–	98.9	1.0	98.9
U.ETG :	–	121.8	0.5	60.9
KJELLER :	–	–	0.2	–
UTV. BOD	–	–		–
SUM	–	221		160
GRUNNFLATE : 135 m²				

6252 30 DES. 1997

TYPE MIDTGAARD –

A: KORR. 97 12 18 AD

SNITT OG AREALER

BoligPartner

BYGGHERRE :
TENOLD EIENDOM AS

BYGGEPLASS :
Heimdalsveien 22, LØRENSKOG

MÅL 1:100
UTTEGNING : AD
DATO 97-11-18
TEGNINGS NR. 20081 — 501 A



TYPE MIDTGAARD -

A: KORR. 97 12 18 AD.

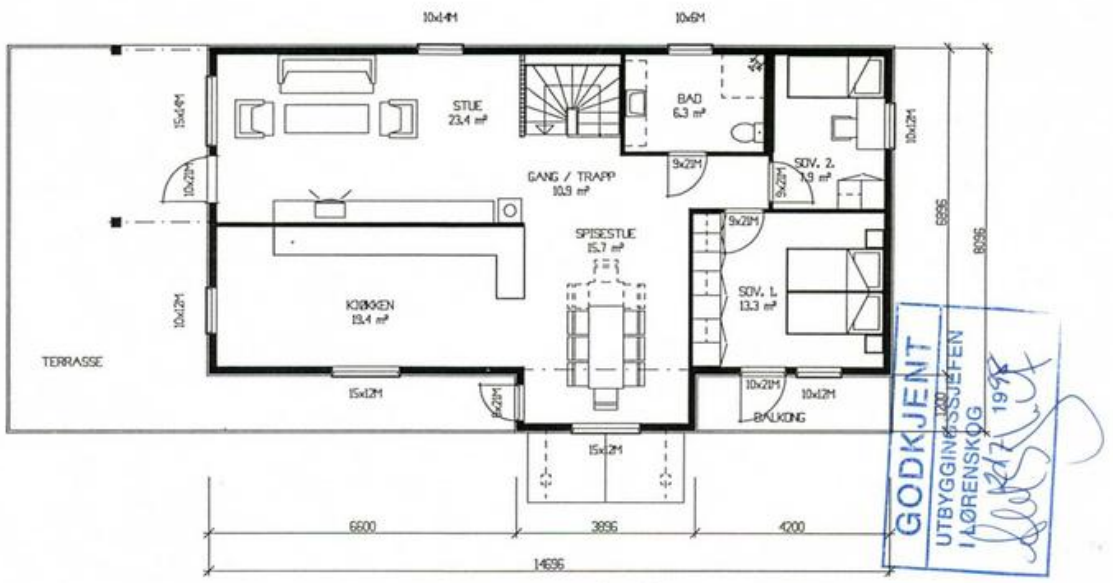
UNDERETASJEPLAN

BoligPartner

BYGGHERRE :
TENOLD EIENDOM AS

BYGGEPLASS :
Heimdalsveien 22, LØRENSKOG

MAL 1:100
UTTEGNING : AD
DATO 97-11-18
TEGNINGS NR. A
20081 — 503



TYPE MIDTGAARD -

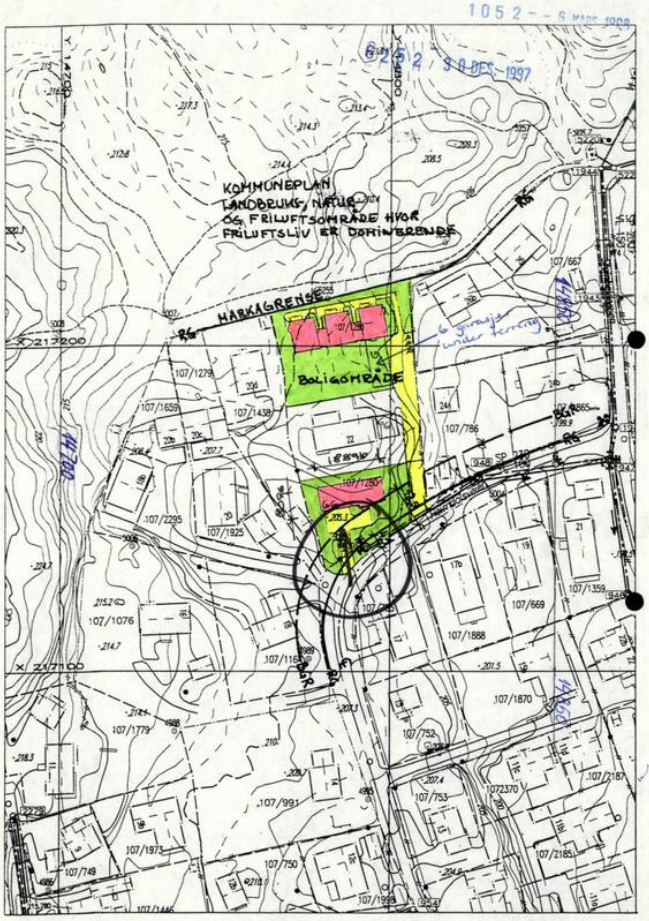
A: KORR. 97 12 18 AD.

HOVEDPLAN

BYGGHERRE :
TENOLD EIENDOM AS

BYGGEPLASS :
Heimdalsveien 22, LØRENSKOG

MÅL 1:100
UTTEGNING : AD
DATO 97-11-18
TEGNINGS NR.
20081 — 502 A



1052 – 6 MARS 1998

6121 30 DES 1997

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

SITUASJONSKART

Situasjonskart for:	J.nr.:	G.nr. 107
HEIMDALSVEIEN 22		B.nr. 1280

Gyldig til (se nedenfor):	Målestokk:	Kartblad: F22	Sak:	Areal:
16/9-99	1: 1000	ca046-1-51	B.M.+ Deling	2931 m²

KONTROLLERT:

Dato	Sign.	
16/9-97	MH	Kartverk
19/9-97	MJC	Regulering

15.9.97	S.L.	Vann og avløp
15.09.97	L.A.	Veier
16.09.97	D.H.	Energiverket

REGULERINGSKONTORET: Gyldig til angir kun det tidsrom som Lørenskog kommune ikke vil forlange nytt situasjonskart for og innebærer ikke at ikke de reguleringsmessige forhold kan forandre seg i gyldighetsperioden.

- [X] Stadfestet/vedtatt reguleringsplan for: GRØNLIA II, KOMMUNEPLAN
- [ ] Stadfestet /vedtatt reguleringsplan med vedtatt bebyggelsesplan viser hvordan bebyggelsen må plasseres.
- [X] Stadfestede reguleringsbestemmelser må følges, nr.: 13-4-11 H/KOMMUNEPLANBESTEMMELSER
- [ ] Stadfestet/vedtatt reguleringsplan foreligger ikke
- [ ] Forslag til husplassering må godkjennes.
- [ ] Forslag til reguleringsplan er vist med stiplede linjer.
- [ ] Forslag til reguleringsbestemmelser foreligger, nr.:

DET TAS FORBEHOLD OM AT TOLKNINGEN AV FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANBESTEMMELSENE OG REGULERINGSBESTEMMELSENE KAN BLI ANNERLEDES VED DEN ENDELIGE SAKSBEHANDLING AV HVER ENKELT SAK

TYPE VEI:	☐ Riksvei	☐ Fylkesvei	☒ Kommunal vei	☐ Privat vei
VANNLEDNING:	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved:
SPILLVANNSLEDNING:	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved:
OVERVANNSLEDNING:	☐ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved:
FELLESLEDNING:	☐ Ledning vist	☐ Ikke ledning	☐ Planlagt ledning	☐ Ledning ved:
SPILLVANN AVLØP:	☒ RA-2	☐ Til vassdrag	☐ Planlagt avløp	☐ Til RA-2 ved:
VANNTRYKK:	☒ Normalt ca. kote: 230	☐ Trykksone ca. kote:	☐ Må klarlegges/ måles	

TEGNFORKLARING

- Koordinatbestemt grense
- Antatt grense
- BGV - Byggegrense (Vegloven § 29)
- RG - Formålsgrense
- FRG - Forslag formålsgrense
- BGR - Byggegrense (Pbl. § 26)
- FBGR - Forslag byggegrense
- VL - Vannledning
- SP - Spillvann
- OV - Overvann
- AF - Avløp felles
- Tunnel spillvann

ANNET: Akershus Nett A/S: Det kan ikke føres opp bygninger nærmere vår 10KV luftlinje enn angitti, forskrifterFor Elektriske Forsyningsanlegg §76

GENERELLE RETNINGSLINJER:

Der stadfestet/vedtatt reguleringsplan ikke foreligger og følges, må:
Avkjøringstillatelse for riks- og fylkesvei godkjennes av vegsjefen i Akershus, tilsvarende for kommunal vei av **TEKNISKE TJENESTER** og for privat vei av veistyre/velforeningen eller eier av veien. Gravetillatelse for riks- og fylkesvei ma gis av vegsjefen i Akershus, for vei med kommunalt vedlikehold av **TEKNISKE TJENESTER**.
Kommunale evt. private hovedledninger for vann (VL), spillvann (SP), overvann (OV) og felles ledning (AF) med kummer og dimensjoner er vist på situasjonskartet. Drens- og overvann tillates ikke ført til kommunal avløpsledning med avløp til RA-2 (evt. skriftlig dispensasjon). Viste høyder refererer seg til bunn SP, AF og OV og topp VL. Private fellesledninger og stikkledninger er ikke inntegnet. Kfr. evt. rørkontrollen som skal godkjenne grave- og rørarbeidet før arbeidet igangsettes. Dersom kommunal spillvannsledning ikke kan nyttes må det innhentes særskilt utslippstillatelse fra **TEKNISKE TJENESTER**.

Byggegrense (BG), formalsgrense (RG) eller forslag til regulering (FBGR, FRG) er vist på situasjonskartet. Bebyggelsen med evt. tilbygg samt garasjeplassering må inntegnes og nødvendige mål samt avstander til nabogrenser og vei påtegnes. Minste avstand til nabogrense skal være 4 m når ikke annet går fram av situasjonskartet, og minste avstand til midte vei er vist på situasjonskartet.
IKKE NOE BYGGEARBEID, herunder gravings-, fyllings- og sprengningsarbeid MÅ SETTES I GANG FØR DET FORELIGGER TILLATELSE FRA **PLANUTVALGET**. Når tillatelsen foreligger, rekvireres utsikking av hus og påvisning av sokkelhøyde ved **UTBYGGINGSTJENESTEN**.
ENERGIVERKET MÅ KONTAKTES FOR KABELPÅVISNING.

DET ER BYGGEMELDERS ANSVAR Å VARSLE NABOER OG GJENBOERE. Nødvendige skjema fåes ved UTBYGGINGS-TJENESTEN. Dersom eiendommen skal deles må delesøknad sendes UTBYGGINGSTJENESTEN. Nødvendige skjema for søknad om DELING med NABOVARSEL fåes ved UTBYGGINGSTJENESTEN. DET ER SØKERS ANSVAR Å VARSLE NABOER VED SØKNAD OM DELING.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



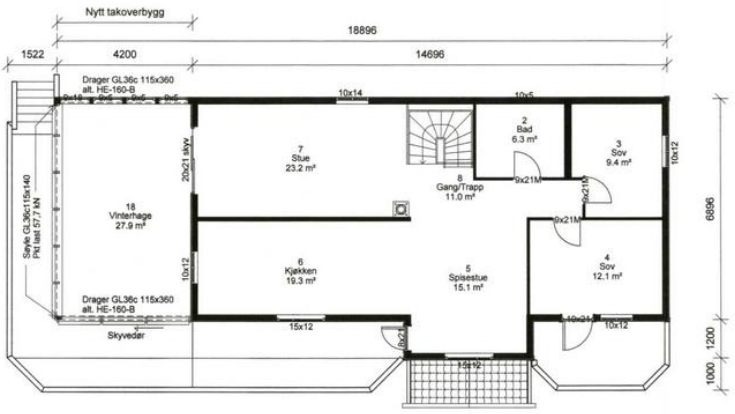
REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

Per Julsrud Tegne og Byggservice
Arkitekt- og Ingeniør tjenester
Tlf 917 73 490 E-post: bygg@julsrud.no

TILTAKSHAVER:	Klas Einersen
BYGGEPLASS:	Heimdalsvn 22, Lørenskog
G.nr/B.nr:	107/2713
KOMMUNE:	Lørenskog

TEGN. INNHOLD: Fasader		TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Tilbygg enebolig - vinterhage**			
ARKITEKT: Per Julsrud	DATO:	TEGN: PB	PROSJEKT NR: / TEGN.NR: **A102**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



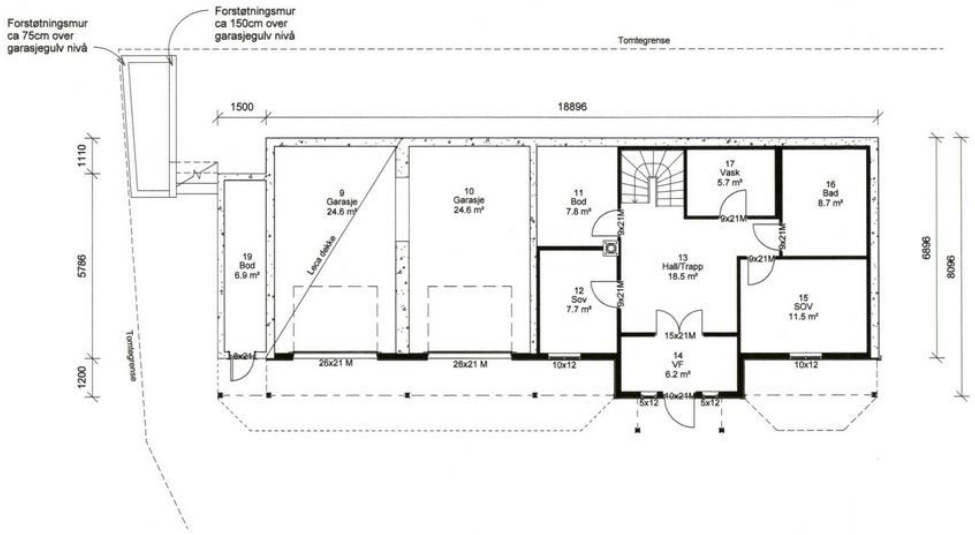
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

Per Julsrud Tegne og Byggservice
Arkitekt- og Ingeniør tjenester
Tlf 917 73 400 E-post: bygg@julsrud.no

TILTAKSHAVER:	Klas Einersen
BYGGEPLASS:	Heimdalsvn 22, Lørenskog
G.nr/B.nr:	107/2713
KOMMUNE:	Lørenskog

TEGN. INNHOLD: Plan		TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Tilbygg enebolig - vinterhage**			
ARKITEKT: Per Julsrud	DATO:	TEGN: PB	PROSJEKT NR: / TEGN.NR: A101

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

Per Julsrud Tegne og Byggservice
Arkitekt- og ingeniør tjenester
Tlf 917 73 400 E-post: bygg@julsrud.no

TILTAKSHAVER:	Klas Einersen
BYGGEPLASS:	Heimdalsvn 22, Lørenskog
G.nr/B.nr:	107/2713
KOMMUNE:	Lørenskog

TEGN. INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Underetasje	Enebolig	1 : 100

PROSJEKT:
Tilbygg enebolig - vinterhage

ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
Per Julsrud		PB		A101-1

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

Klas Egil Einersen og Bente Roen Einersen
Heimdalsveien 22 A

1472 FJELLHAMAR

Saksbehandler: Bjørn Tore Borge **Direkte telefon:**

Deres ref.:

Vår ref.: 11/873 - 8/12/42807 **Klassering:** 107/2713 **Dato:** 22.10.2012

Heimdalsveien 22 A gnr 107 bnr 2713 - Sportsbod, takoverbygg og innglassing av eksisterende terrasse samt forstøtningsmur - ferdigattest

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Søknad om ferdigattest etter utførelse er mottatt her den 25.9.12 med snr.11/873-6.

Ferdigattest meddeles herved.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til tekniske tjenester, byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Med hilsen

Bjørn Tore Borge
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

TEKNISK
Hasselveien 6. Postboks 304. 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00. Faks: 67 98 98 03. Org.nr.: 842 566 142 (mva)
postmottak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no

LØRENSKOG KOMMUNE

Klassering: 107/2713
Arkivsak: 11/873/7
Saksbehandler: Bjørn Tore Borge

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	602/12	17.10.2012

Heimdalsveien 22 A gnr 107 bnr 2713 - Sportsbod, takoverbygg og innglassing av eksiterende terrasse samt forstøtningsmur - ferdigattest

Vedlegg:
Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):
Heimdalsveien 22 A gnr 107 bnr 2713 - Søknad om ferdigattest

Sammendrag:
Tiltaket omfatter sportsbod, takoverbygg, innglassing av terrasse og forstøtningsmur.

Saksopplysninger:
Tiltaket er jf søknad om ferdigattest sluttført.

Vurdering:
Ferdigattest kan gis. Grunnet kommunens tidligere oversittelse av tidsfrist for saksbehandlingstid beregnes ingen gebyr for utstedelse av denne ferdigattesten.

Vedtak:
Søknad om ferdigattest etter utførelse er mottatt her den 25.9.12 med snr.11/873-6.

Ferdigattest meddeles herved.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til tekniske tjenester, byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Lørenskog, 19.10.2012.

Tore Rønsberg
fagsjef

Bjørn Tore Borge
Avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Dnr. 446/78. Dbf. 23.1.78.

E R K L Æ R I N G

Vedrørende disposisjonsrett av veggrunn

Vegens navn: Heimdalsåsen

Vegstrekning: Fra Fa. Hansbergs

Til Steinbekkvann

Total lengde: 450 - 3.52 - 4

1. De nedenfor anførte grunneiere gir herved Lørenskog kommune full disposisjonsrett for det areal som ligger innenfor 4½ meter fra senterlinje av ovennevnte veg.

2. Kommunen er ikke ansvarlig for skader på gjerder og portstolper m.v. som ligger innenfor den anførte avstand på 4½ meter fra vegens senterlinje.

   Ved oppsetting av nye gjerder og/eller erstatning av eksisterende gjerder m.v. skal disse plasseres i minimum avstand på 4½ meter fra vegmidte.

3. Disposisjonsretten gjøres gjeldende fra den dato kommunen godkjenner vegen for kommunalt vedlikehold.

   Erklæringen kan tinglyses.

Lørenskog, den ...../..... 19...

Eiendommens navn - eller gatenr.	Gnr./bnr.	Eiers underskrift
~~Heimdalsv. 7B~~	~~107/459~~	~~Gunnar Mikkelsen~~
Heimdalsv. 9	107/1154	Mary Johansen
Heimdalsv. 8	107/1067	Johan Wilhelm
Heimdalsv. 13	107/753	Eanred Strand
Heimdalsv. 16	107-1076	Gunnar Smedal
Heimdalsv. 22	107-1280	Thorbjørn Hval
Heimdalsv. 20	107-1279	Ytalo Bjørn
~~Heimdalsv. 20~~	~~107-1279~~	~~Gudbrandsen Hans~~
Heimdalsv. 2	107-486	Fredrik Tveidal

Opparbeidelse av ovennevnte veg godkjennes for kommunalt vedlikehold.

Lørenskog, den ...../..... 19..

.....
kommuneingeniør

Dnr.103/1964.Dbf.11/1.1964.

Erklæring.

Undertegnede eier av gnr. 107, bnr. 128o, erklærer seg herved villig til uten omkostninger for Lørenskog kommune å flytte gjerde langs Heimdalsveien slik at gjerdelinjen blir i overensstemmelse med foreliggende forlag til regulering av veien.

Den innbyrdes gjerdeavstand blir etter dette 1o,o m. og grunnen mellom gjerdene - veigrunnen - overlates Lørenskog kommune vederlagsfritt.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Lørenskog 3o/12-1963.

.....Torbjørn Hoel.....
eier.

Dnr. 16o2/1963. dbf. 1/6,1963. Stpl. av emb. 1/6.1963 med kr. 5,-.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. ..1o7..... br.nr. ..128o.... avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 1o7 ..... br.nr. 128o ..... gir herved eierne av gr.nr. 1o7..... br.nr. ..1278.... rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. ...1o7..... br.nr. ..128o.....s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr..... br.nr. ..... gir eierne gr.nr. ..... br.nr. ..... samme retigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr.....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i .... hvis det er tekniske gruner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

1o7 128o	1o7 1279
Eier av gr.nr..... br.nr.	Eier av gr.nr..... br.nr. .....
Thorbjørn Høel.	Kolbjørn Bøe. Kjell Bøe. Rolf-Karsten Wang.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

.... den ..... 19....

TINGLYST
12 SEPT. 2001
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 15528

ERKLÆRING

Undertegnede eiere påtar seg herved ansvar for eventuelle skader på kommunalt vann- og avløpsanlegg langs ny støttemur i Heimdalsveien 22c, gnr / bnr 107/2713, i forbindelse med byggingen av den nye støttemuren. Grunneier forplikter seg til å varsle kommunen dersom skader oppstår på ledningsanlegget som følge av anleggsarbeidet i anleggsperioden for muren.

Etter byggingen av den nye støttemuren skal kommunen fortsatt ha fri og uhindret tilgang til ledningsnettet. Konstruksjoner skal ikke på noe sted ligge nærmere ledningsanlegget enn 2 meter.

Under arbeidene skal ikke ledningsnettet undergraves. Eventuell tilbakefylling og omfylling rundt avdekket ledning skal skje med masser i henhold til Lørenskog kommunes tekniske bestemmelser. Eventuell oppfylling og planering av terreng / vei over ledningen må godkjennes av Lørenskog kommune.

Lørenskog kommune vil som ledningseier fraskrive seg ansvar for eventuelle skader som senere kan bli påført muren som følge av ledningsbrudd.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Lørenskog, den 9/5-2001

gnr107. Bnr 2713, Eier/Personnr. KLAS EINERSEN, 160368 [redacted]

Eier/Personnr. BENTE ROEN EINERSEN, 150169 [redacted]

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Lørenskog, den 9/5-2001

Klas Einersen Bente Roen Einersen

sign.

Doknr. 15528 Tinglyst 12.09.2001 Emb 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
16 SEPT. 1998
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 14579

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 107, bnr. 1280, Heimdalsvn. 22 i Lørenskog kommune erklærer herved som vilkår for den av 20.08.1998 godkjente deling at:

Punkt 1:
Heimdalsvn. 22 B, gnr. 107, bnr. 1280 skal ha adkomstareal over Heimdalsvn. 22 C, gnr. 107, bnr. 2713 i 5 meters bredde langs østre eiendomsgrense frem til Heimdalsveien. Eiendommen Heimdalsvn. 22 B, gnr. 107, bnr. 1280, skal også ha rett til vann- og spillvannsledning i eksisterende grøft over eiendommen Heimdalsvn. 22 C, gnr. 107, bnr. 2713, vest for ovenfor nevnte adkomstvei og rett til nødvendig vedlikehold av disse.

Punkt 2:
Eiendommen Heimdalsvn. 22 C, gnr. 107, bnr. 2713 skal ha rett til å tilknytte seg ovenfor nevnte eksisterende vann- og spillvannsledning uten å betale vederlag for dette.

Kostnader for fremtidig vedlikehold av den del av ovenfor nevnte vann- og spillvannsledning som i fremtiden vil bli fellesledning skal fordeles likt mellom de to eiendommene som benytter denne som fellesledning.

Kostnader for fremtidig vedlikehold av den del av ovenfor nevnte vann- og spillvannsledning som ikke benyttes som fellesledning dvs. fra fellesledning og inn til de respektive boligene skal bekostes av den eiendommen som benytter den ledningen det er nødvendig å vedlikeholde.

Punkt 3:
Eiendommen Heimdalsvn. 22 A, gnr. 107, bnr. 2712 skal ha adkomstareal over Heimdalsvn. 22 B, gnr. 107, bnr. 1280 og Heimdalsvn. 22 C, gnr. 107, bnr. 2713 i 5 meters bredde langs østre eiendomsgrenser frem til Heimdalsveien, samt rett til vann-, spillvann- og overvannsledning og nødvendige kabler lagt i bakken over samme areal og rett til nødvendig vedlikehold av disse.

Kostnader for fremtidig vedlikehold av de deler av den vann- og spillvannsledning som er nevnt i punkt 3, som i fremtiden vil bli fellesledning skal fordeles likt mellom de eiendommene som benytter denne som fellesledning.

Kostnader for fremtidig vedlikehold av den del av den vann- og spillvannsledning som er nevnt i punkt 3, som ikke benyttes som fellesledning dvs. fra fellesledning og inn til de respektive boligene skal bekostes av den eiendommen som benytter den ledningen det er nødvendig å vedlikeholde.

Punkt 4:
Eiendommen Heimdalsvn. 22 B, gnr. 107, bnr. 1280 skal ha rett til å tilknytte seg den vann-, spillvann- og overvannsledning som er nevnt i punkt 3 uten å betale vederlag for dette, samt ha rett til nødvendige kabler lagt i bakken over Heimdalsvn. 22 C, gnr. 107, bnr. 2713 langs østre eiendomsgrense frem til Heimdalsvn. og rett til nødvendig vedlikehold av disse.

Dokn: 14579 Tinglyst: 16.09.1998 Emb.: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gjengitt bekreftes
Oslo
JØRN RAMBERG
Statsaut. eiendomsmegler

Kostnader for fremtidig vedlikehold av de deler av den vann- og spillvannsledning som er nevnt i punkt 3, som i fremtiden vil bli fellesledning skal fordeles likt mellom de eiendommene som benytter denne som fellesledning.

Kostnader for fremtidig vedlikehold av den del av den vann- og spillvannsledning som er nevnt i punkt 3, som ikke benyttes som fellesledning dvs. fra fellesledning og inn til de respektive boligene skal bekostes av den eiendommen som benytter den ledningen det er nødvendig å vedlikeholde.

Punkt 5:
Alle ovenfor nevnte eiendommer skal ha rett til oppstilling av nødvendige postkasser, søppelkasser og lignende, samt rett til nødvendig lagring av snø langs ovenfor nevnte adkomstvei.

Punkt 6:
Undertegnede eier av gnr. 107, bnr. 1280, Heimdalsvn. 22 B i Lørenskog kommune forplikter seg herved til ikke å bebygge sin eiendom nærmere den i følge byggesøknad av 22.12.1997 godkjente bebyggelse på naboeiendommen gnr. 107, bnr. 2713 enn 8 meter.

Punkt 7:
Undertegnede eier av gnr. 107, bnr. 2712, Heimdalsvn. 22 A i Lørenskog kommune forplikter seg herved til ikke å bebygge sin eiendom nærmere bestående boligbebyggelse på gnr. 107, bnr. 1280 enn 8 meter.

Dette skal tinglyses som heftelse på eiendommene.

Heftelsen skal overføres til eventuelt senere eiere og kan ikke avlyses uten samtykke fra planutvalget i Lørenskog kommune.

Lørenskog, 13.09.1998

Øystein Tenold

Øystein Tenold
Eier av gnr. 107 / bnr. 1280, gnr. 107 / bnr. 2712 og gnr. 107 / bnr. 2713 i Lørenskog kommune.

Personnr. 300765[redacted]

Kan tinglyses.
Lillestrøm, 14/9-98

GUNNAR KROGSVEEN AS
STATSAUTORISERTE EIENDOMSMEGLER
MEGLERSERVICE
Storgt. 10 - Postboks 291
2001 LILLESTRØM

STATSAUTORISERT
PER T. SKOGSETH
EIENDOMSMEGLER

Gjenpart bekreftes
Oslo,
JØRN RAMBERG
Statsaut. eiendomsmegler

☒ KAN TINGLYSES
☐ KAN SLETTES
Skårer, den 14/9-98

STATSAUTORISERT
Eivind Aursøy
REAL EIENDOMSMEGLING A/S
EIENDOMSMEGLER

TINGLYST
23 DES. 1997
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 20632

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 107, bnr. 1280 i Heimdalsvn 22 i Lørenskog kommune erklærer herved som vilkår for den av 10.12.97 godkjente deling at Heimdalsvn. 22 A, gnr. 107, bnr. 2712, Heimdalsvn. 22 B, gnr. 107, bnr. 1280 og Heimdalsvn. 22 C, gnr. 107, bnr. 2713 skal ha adkomstareal i 5 meters bredde langs østre eiendomsgrenser frem til Heimdalsveien, slik som vist på situasjonskart med jnr. 5216 - 20. okt. 1997, samt rett til vann-, spillvann- og overvanns ledning og nødvendige kabler lagt i bakken over samme areal og rett til nødvendig vedlikehold av disse.
Eiendommen Heimdalsvn. 22 B, gnr. 107, bnr. 1280, skal også ha rett til vann-, spillvann- og overvanns ledning i eksisterende grøft over eiendommen Heimdalsvn. 22 C, gnr. 107, bnr. 2713, vest for ovenfor nevnte adkomstvei og rett til nødvendig vedlikehold av disse.

De tre ovenfor nevnte eiendommene skal også ha rett til oppstilling av nødvendige postkasser, søppelkasser og lignende, samt rett til nødvendig lagring av snø langs ovenfor nevnte adkomstvei.

Dette skal tinglyses som heftelse på eiendommen.

Dokn. 20632 Tinglyst 23.12.1997 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Heftelsen skal overføres til eventuelt senere eiere og kan ikke avlyses uten samtykke fra planutvalget i Lørenskog kommune.

Lørenskog, 15.12.1997.

Øystein Tenold

Øystein Tenold
Eier av gnr. 107, bnr. 1280 i Lørenskog kommune.

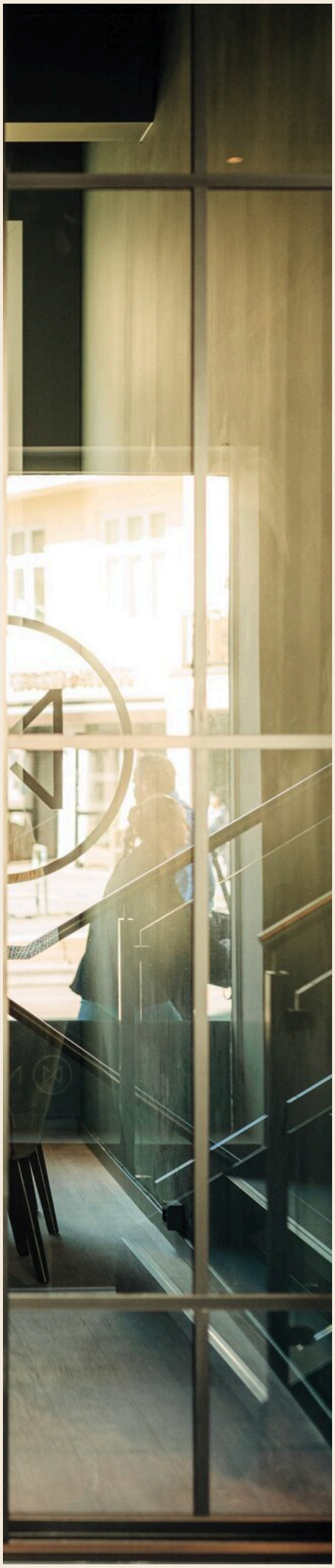
Personnr. 300765[redacted]

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

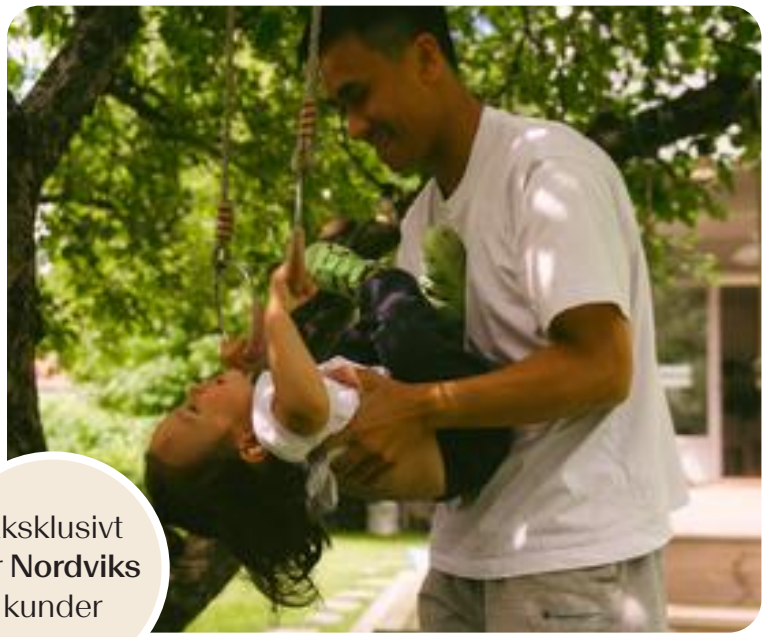


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0163/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heimdalsveien 22A 1464 FJELLHAMAR
Matrikkel: Gnr 107, bnr 2713 (ideell andel 1/1) / Gnr 107, bnr 1280 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848