NORDVIK

Steinbekkveien 10B

3 soverom | 72 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Steinbekkveien 10B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Egenerklæringsskjema
39	Tilstandsrapport
70	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.04.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv halvpart vertikaldelt tomannsbolig m/familievennlig beliggenhet! Garasje - Peis - Veranda og felles hage!

Prisantydning	**4 690 000,-**
Omkostninger	**118 630,-**
Totalpris	**4 808 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 096,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Steinbekkveien 10B, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
Dette er en lys og moderne halvpart av horisontaldelt tomannsbolig med fin beliggenhet på Fjellhamar. Boligen rommer entré (felles), åpen stue-/kjøkkenløsning med peis, tre gode soverom og et bad. I kjelleren disponeres felles vaskerom og toalettrom, samt boder.

Her bor du i et attraktivt og barnevennlig boligområde med gode oppvekstsvilkår. Boligen har nærhet til marka, og det er kort vei til barnehager, skoler, Fjellhamardammen miljøpark og flere populære badeplasser.

Verdt å merke seg:
Moderne halvpart tomannsbolig i 1. etg.
Utgang til privat veranda på 18 m²
Parkering i felles garasje
Tre gode soverom
Felles hage
Elbillader

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 84 kvm



1. Etasje
Steinbekkveien 10B

taksator

Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



































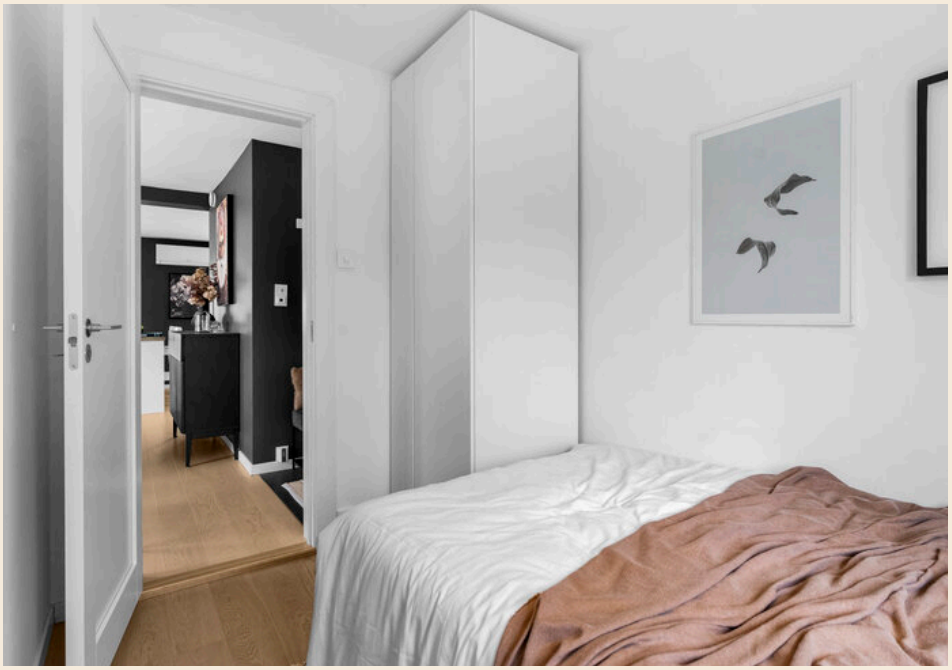












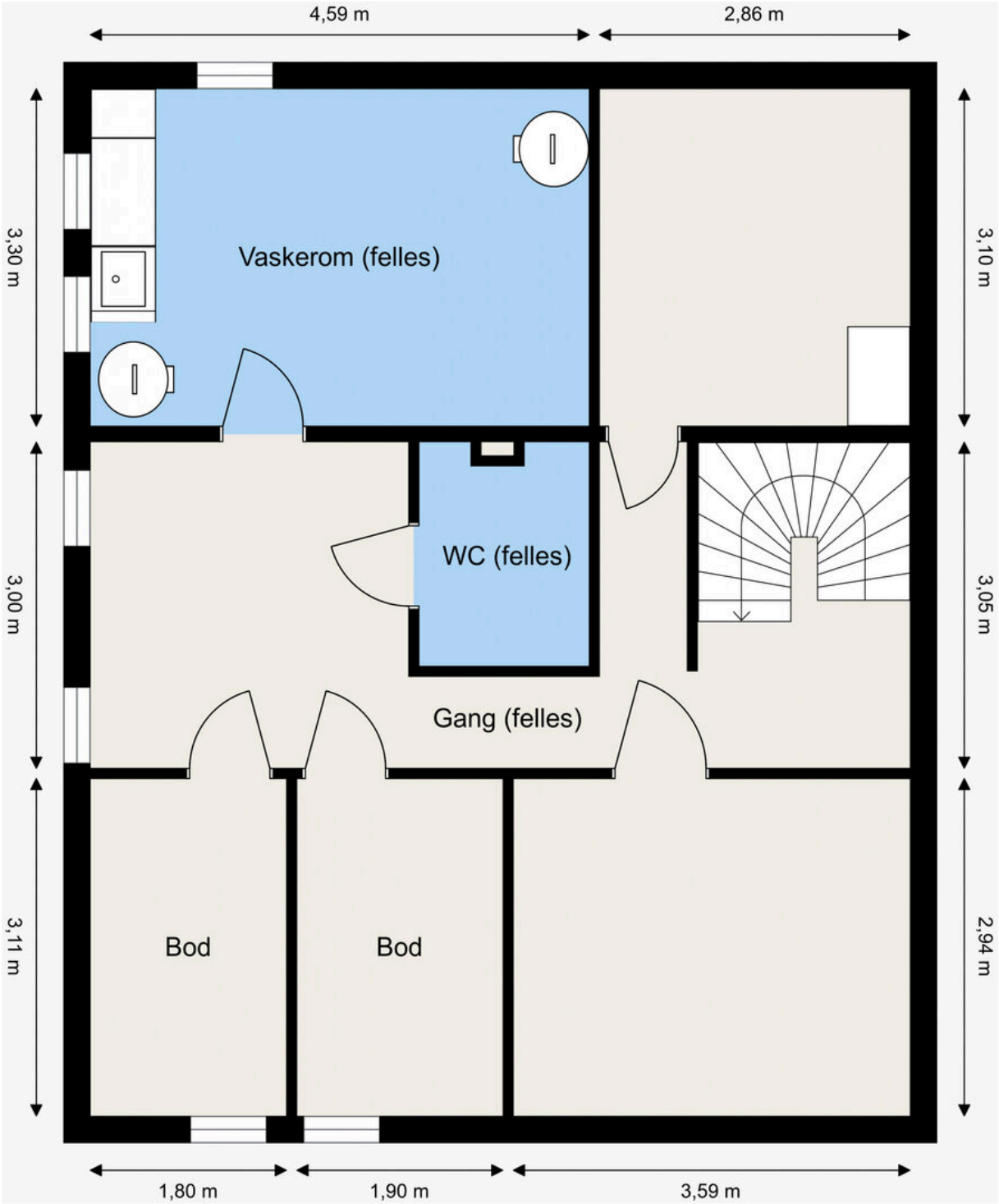






Planløsning

Underetasje
Total BRA: 12 kvm



Underetasje
Steinbekkveien 10B

taksator

Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme




Rengjør

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0024/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Steinbekkveien 10B, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 1383, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Gustav Johan Kinck

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 808 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 828 330,- (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
1965

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré (felles), gang, bad, 3 soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 12 kvm. Garasje
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 18 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. Gang (felles), 2 boder, toalettrom (felles), vaskerom (felles)
Total BRA: 12 kvm.

Innhold
Tomannsboligen går over én etasje, med fellesarealer i kjeller:
1. etasje:
BRA-i 72 m². Entré (felles), gang, bad, 3 soverom, stue/kjøkken
BRA-e 12 m². Garasje

Kjeller:
BRA-e 12 m². Gang (felles), 2 boder, toalettrom (felles), vaskerom (felles)

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har et hyggelig felles inngangsparti fra steinbelagt gårdsplass. Det er etablert hyggelige sittegrupper ved inngangspartiet, samt bygget sittebenker. Vel inne i entréen/gangen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med åpen løsning mot kjøkkenet. Stuen har plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I rommet er det tilkoblet en vedovn, samt montert en varmepumpe - disse sikrer behagelig innetemperatur året rundt! Fra stuen er det utgang til en hyggelig veranda på 18,1 m². Her ute er det god plass til sittegrupper, samt grill. Deler av verandaen er

overbygget, og det er montert utebelysning.

Kjøkken:
Boligen har en moderne og åpen kjøkkenløsning med øy og barløsning. Innredningen har skap med slette, fabrikklakkerte fronter, samt en steinbenkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er montert en glassplate på veggen over benkeplate/platetopp. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, vinskap og integrert kjøleskap. Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Bad:
Baderommet har flislagte overflater, og ble modernisert i 2014, i henhold til tidligere prospekt. Det er også varmekabler i gulvet. Rommet har servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Det er satt inn speil med belysning på veggen over servanten. Videre har badet et veggmontert toalett samt dusjhjørne med glassvegg, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i skyvedørsgarderobe. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

I kjelleretasjen er det etablert felles toalettrom og vaskerom, samt inngang til felles bodarealer med mye lagringsplass. Toalettrommet har laminat på gulvet, og glatte malte veggflater. Rommet er innredet med toalett samt servant med underskap. Vaskerommet er av eldre standard, og har fliser på gulvet. Rommet er utstyrt med benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål, samt opplegg for flere vaskemaskiner og tørketrommel. Det er installert to varmtvannsberedere i rommet, én til hver seksjon.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagt på bad og deler av gangen. Ellers 1-stavs parkett. Gulvvarme på badet
Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte flater.
Himling: Glatte, malte himlingsflater.

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

Parkering
Det disponeres parkering i felles garasje. I tillegg er det plass til biloppstilling på felles gårdsplass.
Garasjeplassen har vært benyttet til parkering av mindre bil. Plassen kan være lite egnet for større biler eller SUV.

Selger opplyser at det er montert elbillader, koblet opp til egen strømregning.

Det er plass til mange biler på gårdsplassen iflg eier.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser at det ble lagt betong i garasje med isolasjon under i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Nei
Eventuell kommentar: Bad ble pusset opp i 2014

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Lagt grus, isolasjon og betong i garasje.

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: Linje elektro, desember 2022

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
-Nei
Eventuell kommentar: Linje Elektro Service AS - El-kontroll i juni 2022 ifbm forrige salg av boligen, rettelser ble gjort desember 2022.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Linje Elektro, desember 2022

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)
-Ja
Beskriv: Har vært noen små tegn til fukt i kjeller, men er satt opp avfuktere for sikkerhets skyld.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
-Ja
Beskriv: Det var noen feil da Linje Elektro Service AS hadde El-kontroll i juni 2022, dette ble rettet i des 2022.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
-Ja
Oppgi type rapport og årstall: taktsrapport 2026

Bygningssakkyndig
Remi Bjørnstad

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.04.2026

Bygning:
Yttervegger over grunnmur fremstår hovedsakelig oppført med utvendig fasade i tegl/murstein. Saltak med takoppløft, tak i trekonstruksjoner, tekket med takplater. Takrenner, nedløpsrør, stigetrinn og beslag i stål.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008, 2010, 2011, 2023 og eldere.

Dører:
Brannklassifisert entrédør (B30).
Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.
Profilerte innvendige dører.

Trapper:
Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner, på 18,1 m². Verandagulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner. Rekkverk med stående spiler i plast. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,86 m. Det er montert stikkontakt på uteplassen.

VVS-installasjoner:
Oppvarming via varmepumpe, peis og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvann fra bereder plassert i underetasjen (felles vaskerom).
Frittstående peisovn med glass i stue.
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk. Rørstokk og lokal stoppekran er plassert i fordelerskap på badet. Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet, underetasjen. Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene
Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern, ført også til felles rørføringer.
"Mitsubishi" varmepumpe er installert i stue, med utendørs motorenhet montert på fasaden, underetasjen.
Varmtvann fra bereder plassert i vaskerommet, underetasjen. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2013
Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Luftbehandling:
Boligen er bygget med naturlig ventilasjon og mekanisk på kjøkken og bad.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Hovedbryter og 14 fordelingskurser.
Strømmåler plassert i skapet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer: Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe malingsslipp.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
1.Etasje:
Stue: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.
Gang: Det ble målt 9 mm planavvik gjennom hele rommet.
Underetasje:
Bod: Det ble målt 18 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Bod: Det ble målt 13 mm planavvik gjennom hele rommet.
For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det ble registrert stedvis mindre saltutslag på grunnmuren i bodene. Dette kan ha sammenheng med utilstrekkelig eller aldrende drenering rundt bygget. Et velfungerende dreneringssystem er viktig for å lede vann bort fra fundamentet, da manglende drenering kan føre til opphopning av fukt og potensielt økt risiko for fuktskader. Mangel på kapillærbrytende sjikt, slik som plast mot byggegrunn, er vanlig i bygninger fra visse tidsperioder. Uten et slikt sjikt kan fukt fra grunnen transporteres opp i konstruksjonen, noe som over tid kan påvirke byggets tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn

halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørsmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge. Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklima og bygningsmiljø. Modernisering av dreneringen nærmer seg og kan ikke utelukkes på sikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv: henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til forskrift. Det ble registrert stedvis hulrom i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon kan lukke avviket.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Tomteforhold > Terrengforhold: Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering og observasjoner på befaringstidspunktet.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
-Platetopp
-Ovn
-Kjøleskap
-Vinskap
-Oppvaskmaskin

Frysere (3 stk) og vaskemaskin medfølger ikke boligen. Svart skap i kjellerbod og hvitt garderobeskap på gjesterom medfølger ikke boligen.

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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
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 i tillegg til fyring med ved. Varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 500 kWh.
Energiforbruket 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

Felleskostnader
Kr 1 096,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv, internett og forsikring.

Kommunale avgifter
Kr 20 118,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 7 311,29 kr
Feiing: 276,50 kr
Renovasjon: 6 009,70 kr
Vann: 6 081,74 kr
Sum: 19 679,23 kr

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Fyring med ved, ca. kr. 2 500,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 061 718,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 246 870,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 671 kvm (Eiertomt)
Det foreligger ingen tinglyste avtaler som sier noe om disposisjonen av tomten. Tomten er dermed ansett som fellesareal. Garasje og kjeller samt entré er fellesareal. Uteplass i tilknytning til gårdsplass er også fellesareal.

Tomten er opparbeidet med steinbelagt gårdsplass, samt gressplen og øvrig beplantning.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger på Fjellhamar i Lørenskog kommune – et attraktivt og barnevennlig boligområde med gode oppvekstsvilkår. Her bor du med nærhet til marka, med Bråteåsen, Bråteskogen og Haneborgåsen som byr på flotte turmuligheter året rundt. Det er kort vei til barnehager, skoler, Fjellhamardammen miljøpark og flere populære badeplasser.

Fra boligen er det ca. 10 minutter med sykkel til Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med langgrunn badeplass. Det er ca. 1,8 km til Slora idrettspark med hall, fotballbane og lekeplass, samt til Fjellhamar stadion og Just Padel.

Kommunen har et bredt idrettstilbud med blant annet ballplasser, ishall ved Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Det jobbes også med ny skole, to flerbrukshaller og svømmehall på Fjellhamar.

I Lørenskog sentrum, ved bussterminalen og Metro, ligger Lørenskog Hus – et moderne kulturhus med kino, arrangementer, bibliotek og møteplasser. Her finner du også Veiviseren og aktivitetshuset Volt for ungdom, med kafé, spill og sosiale soner.

Ved Lørenskog stasjon ligger helårsarenaen SNØ, med alpine nedfarter, heiser, park, langrennsspor og lekeområder – åpent hele året.

Dagligvarehandel kan gjøres ved Kiwi og Coop Mega på Fjellhamar eller Meny på Strømmen Storsenter, ca. 9 minutters kjøring unna. I tillegg ligger Triaden Lørenskog Storsenter, Metro, Lillestrøm og Oslo innenfor kort avstand.

Området har gode kollektivforbindelser med ca. 1,2 km til Fjellhamar stasjon med buss og tog. Med bil tar det ca. 9 minutter til Strømmen Storsenter, 10 minutter til Lørenskog sentrum og Lillestrøm, 23 minutter til Oslo S og 35 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Det er ca. 2 km til Fjellhamar barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Kommunen opererer med veiledende inntaksområder. Videregående skoler i nærheten inkluderer Mailand og Lørenskog vgs. Det er også ca. 18 minutters kjøring til OsloMet på Kjeller. Området har et godt utvalg av barnehager, hvorav Grønlia barnehage ligger ca. 8 minutters gange fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en bevitnelse for eiendommen datert 15.03.1965. Det fremkommer av bevitnelsen at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. etasje:
1. Anordning av ventilasjon over tak fra kjøkken.

Trapperom:
2. Montering av ytterdør.

2. etasje og kjeller:
3. All innredning gjenstår.

Utvendig:
4. Puss av ytterdører
5. Spekking rundt vinduer.
6. Anordning av inngangstrapp.
7. Permanent taktekking.
8. Planering og oppfylling.
9. Montering av takrenner.
10. Maling av gesimser.

Gjenstående arbeider må være utført innen utgangen av 1965. Ved fristens utløp rekvireres ny besiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes. Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i etterkant. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for tilleggsisolering og forblending av husfasaden med tegl på eksisterende murhus datert 22.08.2011.

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.

Det er blitt etablert et toalettrom i kjelleretasjen. Dette var ikke tegnet inn i de siste godkjente byggetegningene. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og 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
Offentlig. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for eiers regning.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, kjørevei, gang-/sykkelvei mm.

Området består av enebolig- og villabebyggelse.

Reguleringsplan: Grønlia II
- Delareal 672 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 672 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026–2038

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire, og det er middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

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

3029/107/1383/1:
24.04.1964 - Dokumentnr: 1282 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
Overført fra: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1383
Gjelder denne registerenheten med flere
- Det gis rett til eiendom gnr. 107 bnr. 950 til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over denne eiendommen.

23.01.1978 - Dokumentnr: 462 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Overført fra: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1383
Gjelder denne registerenheten med flere
- Denne eiendommen med flere eiendommer gir Lørenskog kommune disposisjonsrett for veiareal kommunen finner det er nødvendig til å utføre vedlikehold, snøbrøyting og grøfterensk.

29.05.1997 - Dokumentnr: 7591 - Erklæring/avtale
BEST.OM VEDLIKEHOLD M.V.
Overført fra: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1383
Gjelder denne registerenheten med flere
- Avtale om fradeling av tomt fra eiendom eiendom gnr. 107 bnr. 950 til eiendom gnr. 107 bnr. 2698. Gjerde som var oppført på denne eiendommen ble fjernet og nytt gjerde ble oppført.

22.08.1997 - Dokumentnr: 12573 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2698
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1383
Gjelder denne registerenheten med flere
- Det gis rett til eiendom gnr. 107 bnr. 2698 til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over denne eiendommen.
19.04.2007 - Dokumentnr: 334967 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/10

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Sameiet er ikke formalisert med styre, det foreligger derfor ikke budsjett, regnskap eller årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende etter hvert som de forfaller.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 8 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto (Faktureres direkte) kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 100,- 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 09.04.2026
- Tilstandsrapport, datert 14.04.2026
- Energiattest, datert 09.04.2026
- Kommune- og reguleringsplankart, datert 07.04.2026
- Bevitnelse, datert 15.03.1965.
- Ferdigattest for tilleggsisolering og forblending av husfasaden, datert 22.08.2011.
- Byggemeldte tegninger, datert 17.01.1991
- 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 17. april 2026

Megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Megler 2
Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

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.

Steinbekkveien 10B

Nabolaget Grønlia-nord - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	21 min 1.8 km
Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	22 min 1.9 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	6 min 3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	10 min 3.9 km

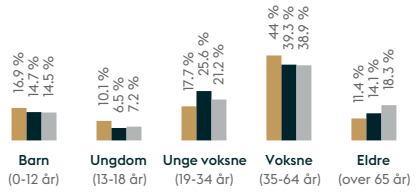
Offentlig transport

Fjellhamar stasjon Linje 315	12 min 1 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 18 km
Oslo Gardermoen	31 min

Barnehager

Grønlia barnehage (1-5 år) 132 barn	6 min 0.5 km
Tre Troll barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min 1.1 km
Fjellhamarveien barnehage (1-5... 64 barn	15 min 1.3 km

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	6 min
Fjellhamar stadion - Kunstgres...	14 min
Just Padel Fjellhamar	15 min
Fresh Fitness Strømmen	22 min

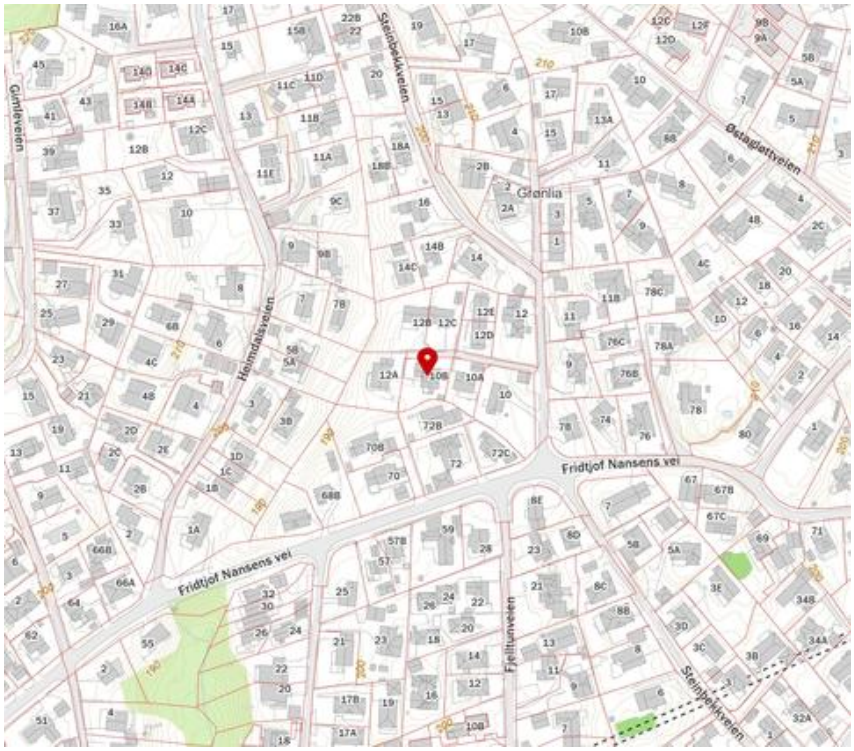
«Barnevennlig, landlig, sentralt og hyggelig nabolag.»

— 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 2025

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
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0024/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Steinbekkveien 10B, 1464 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Gustav Johan Kinck

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2022

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: 3776761
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad ble pusset opp i 2014

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt grus, isolasjon og betong i garasje.

---

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: Linje elektro, desember 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Linje Elektro Service AS - El-kontroll i juni 2022 ifbm forrige salg av boligen, rettelser ble gjort desember 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Linje Elektro, desember 2022

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

---

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)

Ja

Beskriv: Har vært noen små tegn til fukt i kjeller, men er satt opp avfuktere for sikkerhets skyld.

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?

Ja

Beskriv: Det var noen feil da Linje Elektro Service AS hadde El-kontroll i juni 2022, dette ble rettet i des 2022.

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: taktsrapport 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?

Nei

---

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?

Nei

---

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: 65-0024/26

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT) MED VERANDA OG GARASJE

Steinbekkveien 10 B, 1464 FJELLHAMAR

LØRENSKOG kommune

gnr. 107, bnr. 1383, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26036 **Eiendomsverdi ref nr:** TN2610

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no
900 60 067

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Tomannsbolig (horisontaldelt) over 3 plan med garasjeplass.
Beliggende på Fjellhamar.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt, men det må påregnes enkelte moderniseringsbehov på sikt, blant annet knyttet til utvendig drenering og noen eldre vinduer.

Uteplass:
Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner, på ca. 18,1 m².
Verandagulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.
Rekkverk med stående spiler i plast.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,86 m.
Det er montert stikkontakt på uteplassen.

Teknisk:
Boligen er bygget med naturlig ventilasjon og mekanisk på kjøkken og bad.
Oppvarming via varmepumpe, peis og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvann fra bereder plassert i underetasjen (felles vaskerom).

Bad:
Flislagt baderom fra 2014, i henhold til tidligere prospekt.
Linjesluk montert langs vegg, i plast og rustfritt stål.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Kjøkken:
Åpen kjøkkenløsning med halvøy som holder en normal standard.
Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i type stein med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glassplate på vegg over benkeplate/platetopp.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, vinskap og integrert kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.
Avtrekk over stekesone.

Parkering inne i garasje.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

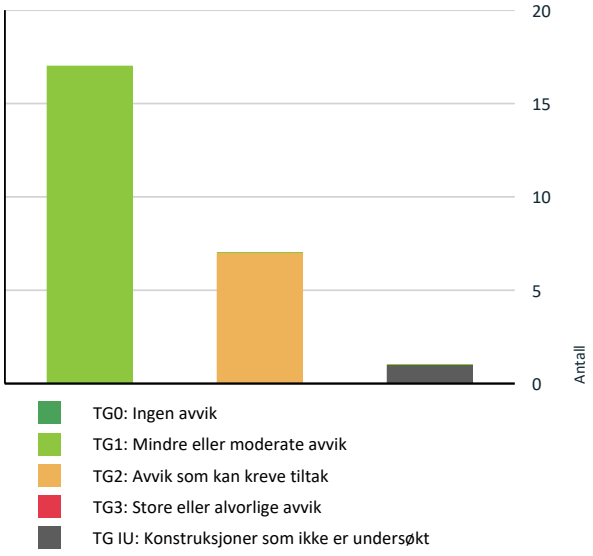
TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT) MED VERANDA OG GARASJE
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT) MED VERANDA OG GARASJE

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT) MED VERANDA OG GARASJE



Byggeår
1965

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med takoppløft, tak i trekonstruksjoner, tekket med takplater.

—

Tilstandsgrad er ikke tildelt, da konstruksjonene inngår i felles vedlikeholdsansvar. Forholdet tas med som informasjon/opplysning.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør, stigetrinn og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Snøfangere er ikke montert på taket.

—

Tilstandsgrad er ikke tildelt, da konstruksjonene inngår i felles vedlikeholdsansvar. Forholdet tas med som informasjon/opplysning.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur fremstår hovedsakelig oppført med utvendig fasade i tegl/murstein.
Fasadematerialet har generelt et lavt vedlikeholdsbehov sammenlignet med trekledning, men forutsetter jevnlig ettersyn. Det bør særlig kontrolleres for eventuelle sprekkdannelser, frostspreng, skader i teglstein samt slitasje/forvitring i fuger.

Ved behov må fuger utbedres (omfuging/partielle reparasjoner) for å opprettholde god bestandighet og redusere risiko for fuktinntrengning.
Synlige bygningsdeler i treverk ved gesims/vindski/undertak (samt eventuelle detaljer rundt overgang mellom tak og vegg) krever normalt periodisk vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling, for å sikre varig beskyttelse mot værpåkjenninger.

—

Tilstandsgraden er satt med grunnlag i visuell inspeksjon ved befaringen.

Det bemerkes samtidig at konstruksjonen omfattes av felles vedlikeholdsansvar.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008, 2010, 2011, 2023 og eldere.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

• Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe malingsslipp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør (B30).

Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner, på ca. 18,1 m².
Verandagulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående spiler i plast.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,86 m.

Det er montert stikkontakt på uteplassen.

Tilstandsrapport

Bemerkning:
Gulvet fremstår med noe skjevheter.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning på overflater.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

___

Vedtekter:
Det oppfordres til å sette seg inn i vedtektene for eiendommen, der det fremgår hvordan ansvar for bygningsdeler og konstruksjoner er fordelt mellom seksjonene. Vedtektene avklarer hvilke deler som omfattes av seksjonseiers ansvar, og hvilke som er felles ansvar.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt på bad og deler av gangen.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme på badet.

—

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i de fleste rom.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,39 m (1.etg).
Romhøyden ble i bod målt til ca. 2,10 m (U.etg).

___

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Tilstandsrapport

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i armert betongkonstruksjon, fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

1.Etasje:
Stue: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.
Gang: Det ble målt 9 mm planavvik gjennom hele rommet.

Underetasje:
Bod: Det ble målt 18 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Bod: Det ble målt 13 mm planavvik gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

—

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn med glass i stue.

Tilstandsrapport

Det er montert ildsikker glassplate i front av peisen.
Feieluke er lokalisert i underetasjen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Det er opplyst i tidligere prospekt at det ble gjennomført piperenst i 2018.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er ikke utforede veggkonstruksjoner i bodene, som opplyses å tilhøre seksjonen.

Derfor ble det ikke utført hulltaking på vegg under terreng grunnet det ikke er fysisk mulig da yttervegger er i betong/mur.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter viste noe mindre fuktutslag samt symtpomer på stedvis saltutslag.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt. Rom under terreng må sees i sammenheng med utvendig drenering. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjoner under terreng ofte er utsatte, og bør følges med på over tid med tanke på eventuell modernisering.

Tilstandsgrad er basert på alder og i sammenheng med utvendig drenering, da hulltaking ikke er fysisk mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det ble registrert stedvis mindre saltutslag på grunnmuren i bodene.

Dette kan ha sammenheng med utilstrekkelig eller aldrende drenering rundt bygget. Et velfungerende dreneringssystem er viktig for å lede vann bort fra fundamentet, da manglende drenering kan føre til opphopning av fukt og potensielt økt risiko for fuktskader.

• Mangel på kapillærbrytende sjikt, slik som plast mot byggegrunn, er vanlig i bygninger fra visse tidsperioder. Uten et slikt sjikt kan fukt fra grunnen transporteres opp i konstruksjonen, noe som over tid kan påvirke byggets tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Konsekvens:
Saltutslag indikerer fukttransport gjennom muren. Over tid kan vedvarende fuktbelastning gi økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner/innvendige overflater, samt mulig lukt-/muggproblematikk og redusert lagringsegnethet i bodene.

Tiltak:
Kartlegg fuktforhold og årsak (visuell kontroll, fuktmålinger og vurdering av drenering/terrengfall). Sørg for tilfredsstillende avrenning fra bygget (terreng med fall fra grunnmur, nedløp/overvann bortledning). Ved mistanke om sviktende/utdatert drenering bør dreneringssystemet vurderes av fagkyndig og eventuelt utbedres/fornyes. Unngå tett innredning/lagring direkte mot yttervegger og sikre noe ventilasjon i bodene.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

—

Tilstandsgrad er ikke tildelt, da konstruksjonene inngår i felles vedlikeholdsansvar. Forholdet tas med som informasjon/opplysning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2014, i henhold til tidligere prospekt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.
——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Det er observert stedvis mindre riss i enklte flisfuger.

Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

Ellers er det observert normal og forventet bruksslitasje på overflater. Videre er det påvist ufagmessig utførelse under servant, da området ikke er belagt med flis. Dette medfører at membran/tettesjikt i området er mer eksponert og dermed mer utsatt for slitasje over tid.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Det er ikke påvist synlig oppkant i tettesjiktet ved terskel. Bekreftelse/dokumentasjon kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

• Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til forskrift.

• Det ble registrert stedvis hulrom i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

• Sprekker og bom i fliser kan over tid føre til løse fliser og behov for utbedring. Dette vurderes å ha begrenset betydning, forutsatt at membranen/tettesjiktet under, som i dette tilfellet ligger under støpen, er intakt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Linjesluk montert langs vegg, i plast og rustfritt stål.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

___

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon kan lukke avviket.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at løsninger og fremgangsmåte utført av ansvarlig utførende ikke kan bekreftes.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

___

Bemerkning:
Det er påvist mindre hakk/skader i servant og fronter. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning og at brukssfunksjonen ikke er nedsatt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

___

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i hull allerede tatt i tilstøtende rom (gang), uten å påvise unormale avvik/symtpomer.

Søketest/stikkmåling ble utført med pigger i treverket, uten at det ble påvist unormale utslag. Dette indikerer ikke forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning med halvøy som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i type stein med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glassplate på vegg over benkeplate/platetopp.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, vinskap og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE (FELLES) > TOALETTROM (FELLES)

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Felles toalettrom i underetasjen.

Overflater:
Laminat.
Ellers glatte, vegg og himlingsflater.

Installasjoner:
Servant skap med folierte fronter.
Speil på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.

Ingen avtrekk eller tilluft i rommet.

—

Tilstandsgrad er ikke tildelt, da konstruksjonene inngår i felles vedlikeholdsansvar. Forholdet tas med som informasjon/opplysning.



UNDERETASJE (FELLES) > VASKEROM (FELLES)

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Felles vaskerom med gulvfliser og sluk.

Vaskerommet er av eldre standard og har normal bruksslitasje.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt, og oppbygningen er derfor ukjent.
Ved endret bruk (f.eks. dusj) kan oppgradering være nødvendig (dette til informasjon).

—

Overflater:
Fliser på gulv, glatte vegg og himlingsflater.

—

Installasjoner:
Plastsluk med eldre standard.

Benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for flere vaskemaskiner og tørketrommel.
Det er installert to varmtvannsberedere i rommet, én til hver seksjon.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk i vegg.
Tilluft via liten/ingen spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er ikke tildelt, da konstruksjonene inngår i felles vedlikeholdsansvar. Forholdet tas med som informasjon/opplysning.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Rørstokk og lokal stoppekran er plassert i fordelerskap på badet.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet, underetasjen.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Bemerkning:
Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapene på badene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.





TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern, ført også til felles rørføringer.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder.

Lufting og stakemuligheter er observert i underetasjen, vaskerom.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via veggventiler i noen og spalter i noen vinduer.
Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:
Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på fasade.
Det forutsettes at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjeskader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.
Eventuelle kader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

"Mitsubishi" varmepumpe er installert i stue, med utendørs motorenhet montert på fasaden, underetasjen.

Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 2016.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.
Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.
Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filtrene minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i vaskerommet, underetasjen.
Volum: 198 liter.
Produksjonsår: 2013.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

Sikringsskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Hovedbryter og 14 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført. Eventuelt tidligere utførte arbeider er heller ikke kjent.

   Det ble gjennomført El-tilsyn og utbedringer i 2023, av Linje Elektro. Samt rapport foreligger.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Videre undersøkelser anbefales.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.
Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.
Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate.
Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vanntett.
Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå.

—

Det foreligger ikke noe dokumnetasjon på konstruksjonen og dermed er tilstandgrad basert på alder da slike forhold ligger skjult under bakken/terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørsmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklima og bygningsmiljø.

Modernisering av dreneringen nærmer seg og kan ikke utelukkes på sikt.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

—–

Tilstandsgrad er ikke tildelt, da konstruksjonene inngår i felles vedlikeholdsansvar. Forholdet tas med som informasjon/opplysning.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

Generell info:
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering og observasjoner på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

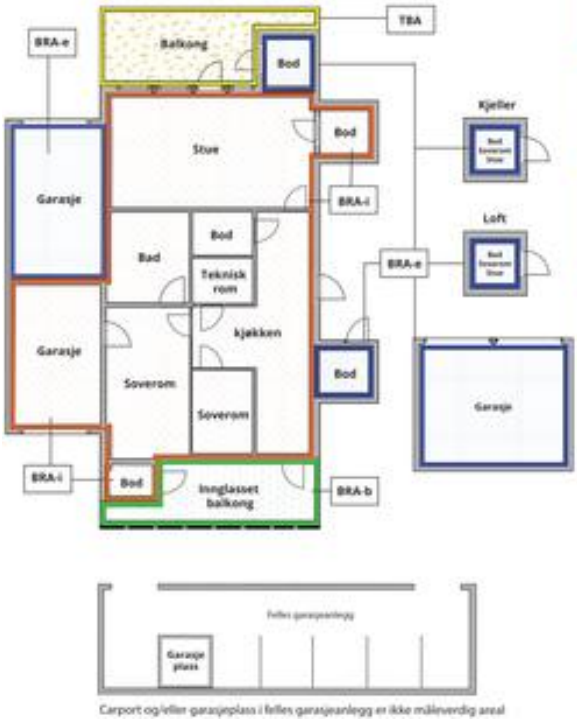
Hva er måleverdig areal?

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

TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT) MED VERANDA OG GARASJE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	72	12		84	18
Underetasje (felles)		12		12	
SUM	**72**	**24**			**18**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré (felles), gang, bad, 3 soverom, stue/kjøkken	Garasje	
Underetasje (felles)		Gang (felles), 2 boder, toalettrom (felles), vaskerom (felles)	

Kommentar

1.Etasje:
Entré (felles). Gang, bad, 3 soverom, stue/kjøkken (Felles entré er ikke medtatt i seksjonens interne areal).

Utgang fra stue til veranda.
Verandaen ble målt til ca. 18,1 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

___

Underetasje:
To boder opplyses å tilhøre seksjonen.
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under «BRA-e» for gjeldende etasje.

Det opplyses videre at det er felles vaskerom og toalettrom i underetasjen. Øvrige rom disponeres av seksjonen over.
___

Eier(e) har påvist en stk garasje som opplyses å tilhøre seksjonen.
Arealet er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Garasje:
Plassen ble målt til ca. 12,3 m².
___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Gustav Johan Kinck	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1383		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Steinbekkveien 10 B

Hjemmelshaver
Kinck Gustav Johan

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felleseie tomt: 672 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Bebyggelsen

Tomannsbolig (horisontaldelt) over 3 plan.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen stod ferdig 1965 med bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, forblendet med tegelstein.
Saltak med takoppløft, tak i trekonstruksjoner, tekket med takplater.

Rammetillatelse16/03-1963
Igangset.till27/04-1964
Tatt i bruk (GAB)15/03-1965
- I følge Norges eiendommer

Bemerkning:
TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branncelle i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.
Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	10.02.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.02.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

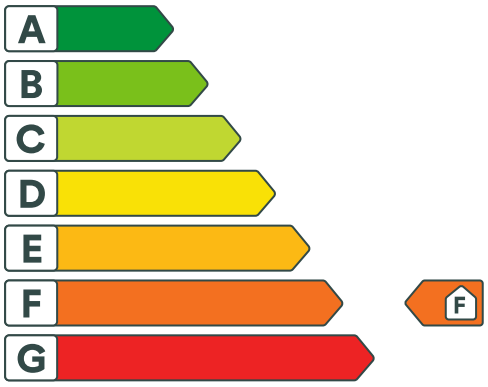
Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

enova

Energiattest



Adresse **Steinbekkveien 10B, 1464 FJELLHAMAR**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279127**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **14557970**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **1383**
Seksjonsnummer **1**	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 **1965**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
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 **301,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **351,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 986 kWh**



Steinbekkveien 10B, 1464 FJELLHAMAR

Detaljering

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



Steinbekkveien 10B, 1464 FJELLHAMAR

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

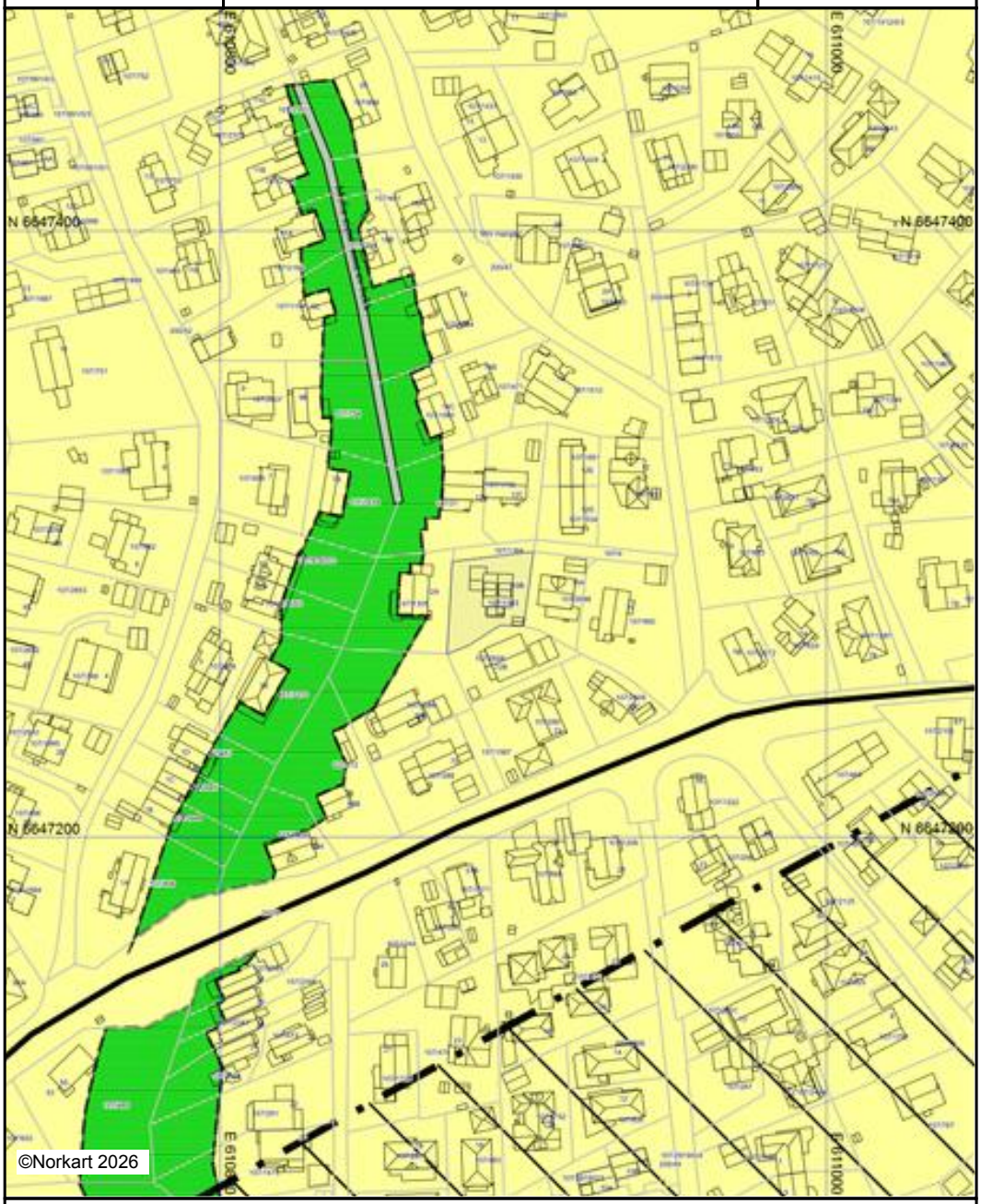
Kommuneplankart

Lørenskog kommune

Eiendom: 107/1383/0/1
Adresse: Steinbekkveien 10B
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

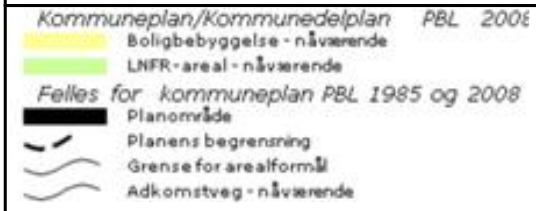
N

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



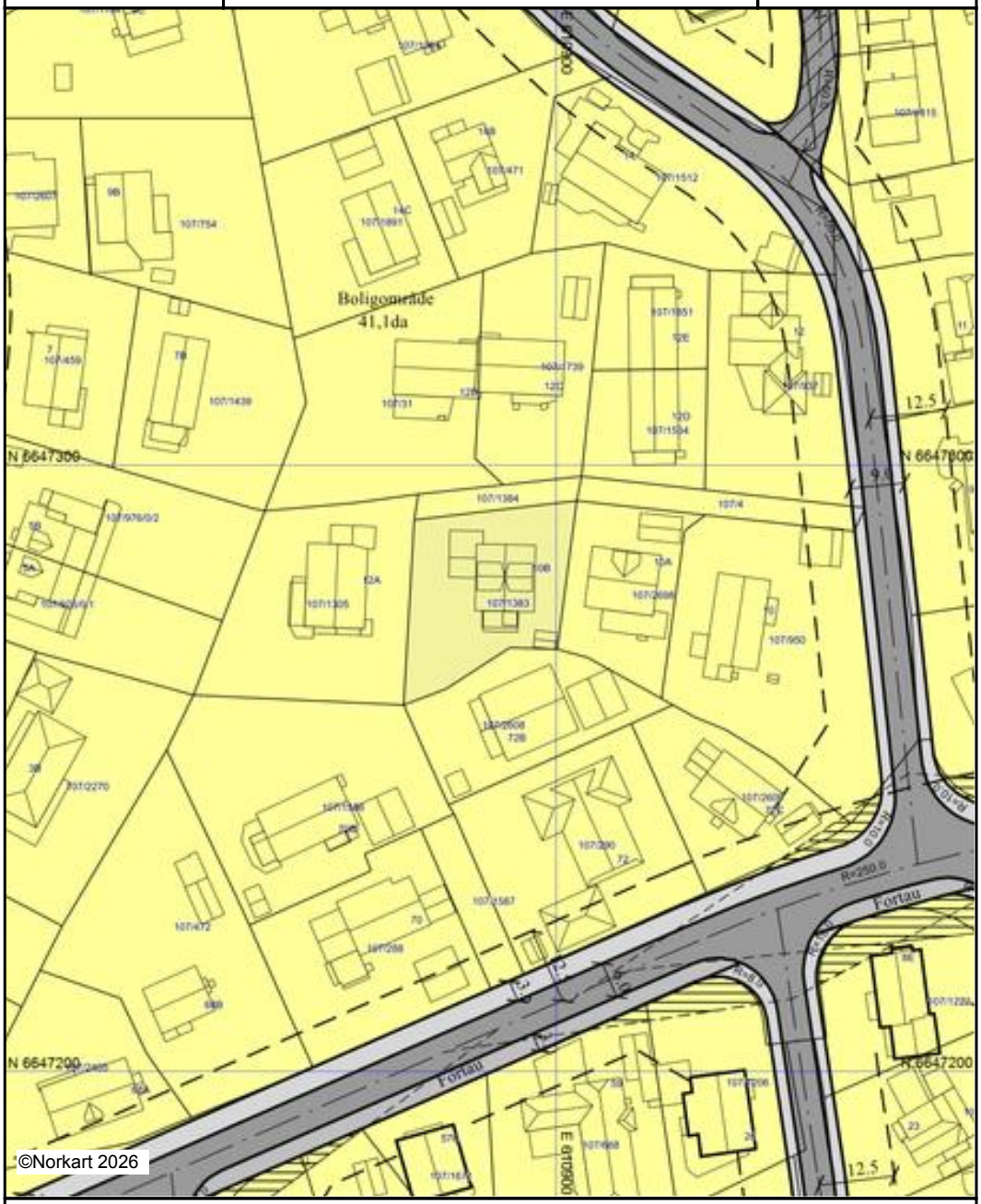
Reguleringsplankart

Lørenskog kommune

Eiendom: 107/1383/0/1
Adresse: Steinbekkveien 10B
Utskriftsdato: 07.04.2026
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



Utskriftsdato: 07.04.2026

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.**	1383	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Steinbekkveien 10B, 1464 FJELLHAMAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 311,29 kr
Feiing	276,50 kr
Renovasjon	6 009,70 kr
Vann	6 081,74 kr
Sum	**19 679,23 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	0.5 Stk/år	653.00	1/1	0 %	326,50 kr	163,25 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 741,25 kr
240 L Renovasjon	25%	1 Stk.	5054.40	1/2	0 %	2 527,20 kr	1 263,60 kr
Vanngebyr	15%	124.8 Kbm	49.99	1/1	0 %	6 238,82 kr	3 119,41 kr
Avløpsgebyr	15%	124.8 Kbm	60.44	1/1	0 %	7 543,41 kr	3 771,70 kr
					Sum	**20 118,43 kr**	**10 059,21 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

arkiMester
Holmens gate 4

0250 OSLO

Saksbehandler: Tove Sommervik **Direkte telefon:** 67 93 42 67

Deres ref.:

Vår ref.: 10/3891 - 10/11/32946 **Klassering:** 107/1383 **Dato:** 24.08.2011

Steinbekkveien 10 B gnr 107 bnr 1383 - Søknad om ferdigattest, fasadeendring - Melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan med oversikt over samsvarserklæringer (kontrollerklæring(er)) for utførelse er mottatt her den med snr..

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

Tove Sommervik
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Rune Tønder og Lise Enberget Steinbekkveien 10 B 1472 FJELLHAMAR

LØRENSKOG KOMMUNE

Klassering: 107/1383
Arkivsak: 10/3891/9
Saksbehandler: Tove Sommervik

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	364/11	

Steinbekkveien 10 B gnr 107 bnr 1383 - Søknad om ferdigattest, fasadeendring - Vedtak

Vedlegg:
Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):
Øvrige dokumenter i saken.

Sammendrag:
ArkiMester søker på vegne av tiltakshaver Rune Tønder, om ferdigattest for tilleggsisolering og forblending av husfasaden med tegl på eksisterende murhus, med tillatelse gitt i delegert vedtak nr. 15/11, datert 20.01.11 merket snr.10/3891-6.
Det er gjort noen små ikke søknadspliktige endringer på fasaden. Nye fasadetegninger var lagt ved søknad om ferdigattest.
Ferdigattest kan meddeles.

Vedtak:
Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan med oversikt over samsvarserklæringer (kontrollerklæring(er)) for utførelse er mottatt her den med snr..

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, 22.08.2011.

Magne Wold
fagsjef

Tove Sommervik
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi: Tiltakshavere: Rune Tønder og Lise Enberget, Steinbekkveien 10 B, 1472 Fjellhamar

15. mars 1965

HD/JH

Herr L. Andressen
Chr. Michelsens vei 31

FJELLHAMAR

B E V I T N E L S E

Det bevitnes herved at det fredag den 12.3.65 ble foretatt befaring av nyoppført tomannsbolig på eiendommen Steinbekkveien 10 b, gnr. 107, br.nr. 1383 tilhørende Rolf Enberget, Lørenskog.

Ved befaringen gjensto følgende arbeider:

I. ETASJE

1. Anordning av ventilasjon over tak fra kjøkken.

TRAPPEROM

2. Montering av ytterdør.

II. ETASJE OG KJELLER

3. All innredning gjenstår.

UTVENDIG

4. Puss av yttervegger.
5. Spekking rundt vinduer.
6. Anordning av inngangstrapp.
7. Permanent taktekking.
8. Planering og oppfylling.
9. Montering av takrenner.
10. Maling av gesimser.

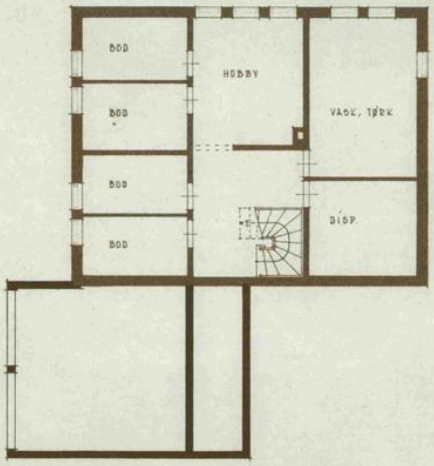
Gjenstående arbeider må være utført innen utgangen av 1965. Ved fristens utløp rekvireres ny besiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes.æ

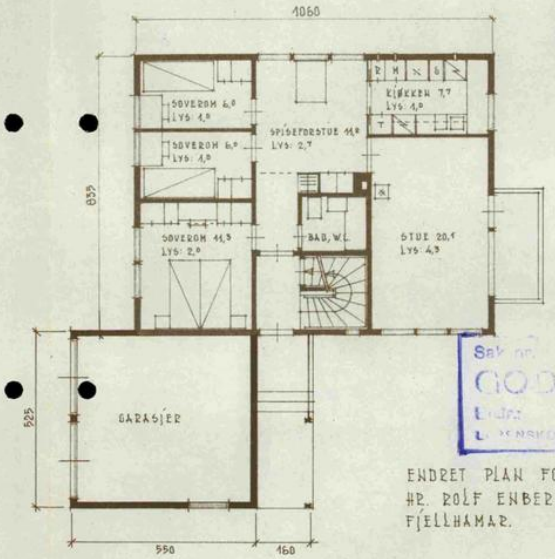
F. Chr. Mohn

Gjenpart til:
Rolf Enberget, Steinbekkvn. 10b

H. Dalevold

63 B ÷





Søknad
GODKJENT
Under
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

ENDRET PLAN FOR
HR. ROLF ENBERG,
FJELLHAMAR.

PLAN KJELLER OG 1. ETASJE, M. = 1:100

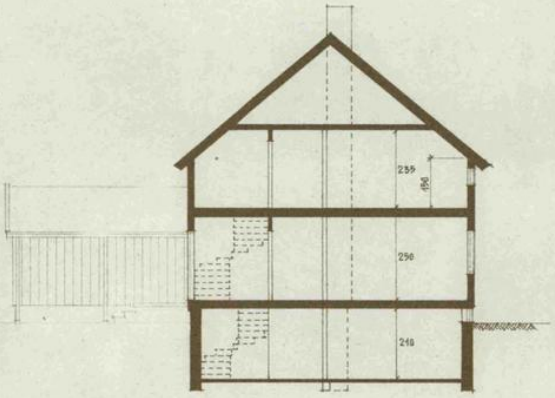
HORISONTALT DELT
TOMANNSBOLIG
I 1¾ ETASJE.

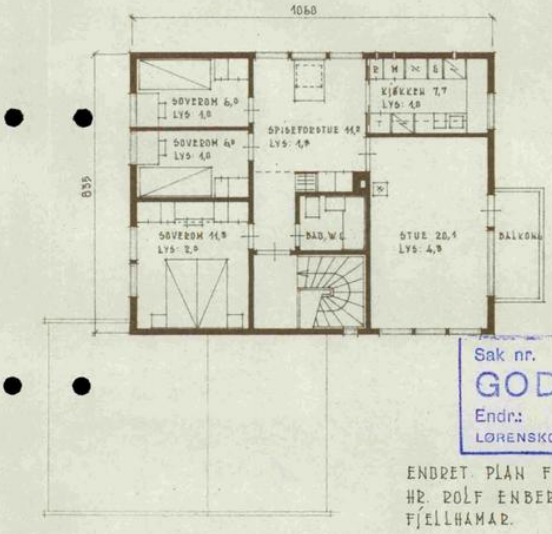
7. 10. 63.
21. 11. 63.

ARKITEKT M.N.A.L.
ERIK HOBERG
STRØMMEN TLF. 71 20 28

2

63 B





Sak nr. /
GODKJENT
Endr.:
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

ENDRET PLAN FOR
HR. ROLF ENBERG,
FJELLHAMAR.

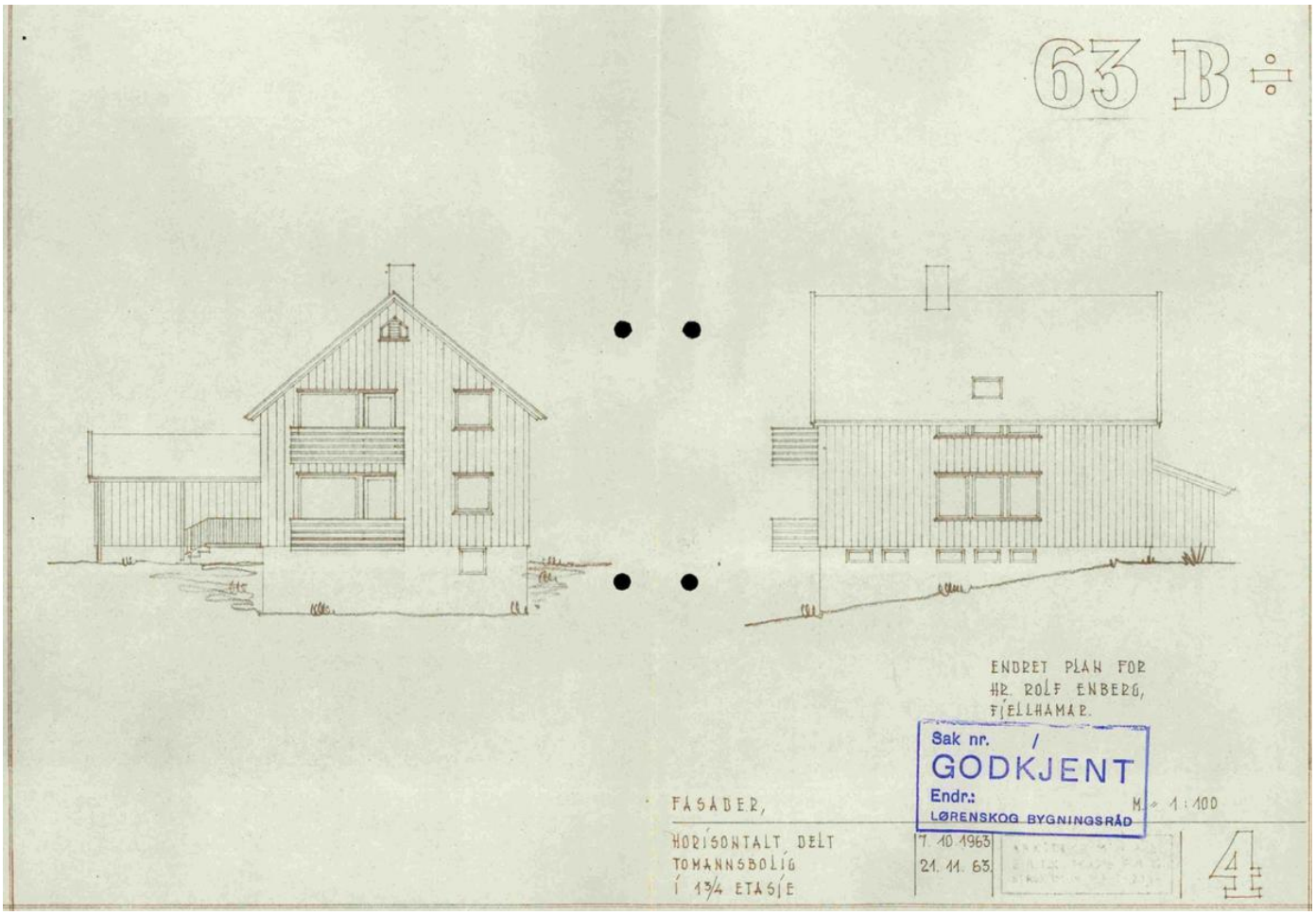
SNITT, OG PLAN 2. ETASJE M. 1:100

HORISONTALT DELT
TOMANNSBOLIG
I 1¾ ETASJE

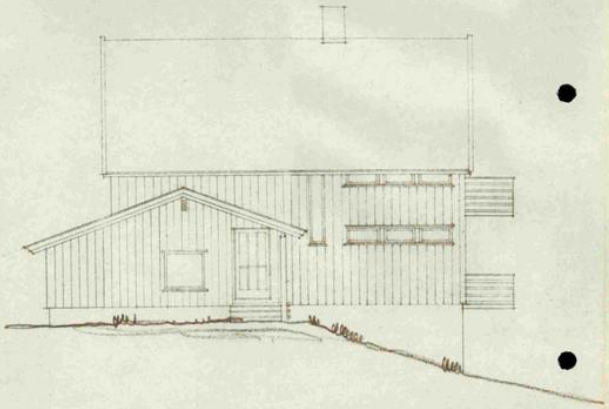
7. 10. 63.
21. 11. 63.

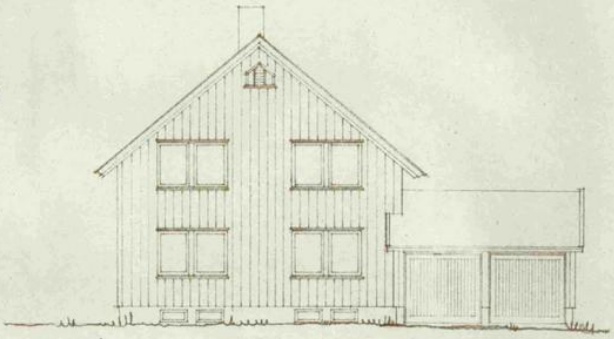
ARKITEKT M.N.A.I.
ERIK HOBERG
STRØMMEN TLF. 71 20 58

3


63 B
ENDRET PLAN FOR
HR. ROLF ENBERG,
FJELLHAMAR.
Sak nr. /
GODKJENT
Endr.:
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD
FASADER,
M. 1:100
HORISONTALT DELT
TOMANNSBOLIG
I 1¾ ETASJE
7. 10. 1963
21. 11. 63.
4

63 B





ENDRET PLAN FOR
HR. ROLF ENBERG,
FJELLHAMAR.

Sak nr. 361/63
GODKJENT
Endret
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

FASADER,

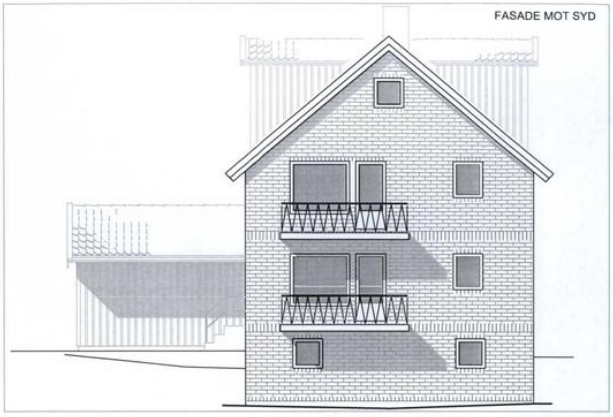
M. = 1:100

HORISONTALT DELT
TOMANNSBOLIG
I 1¾ ETASJE

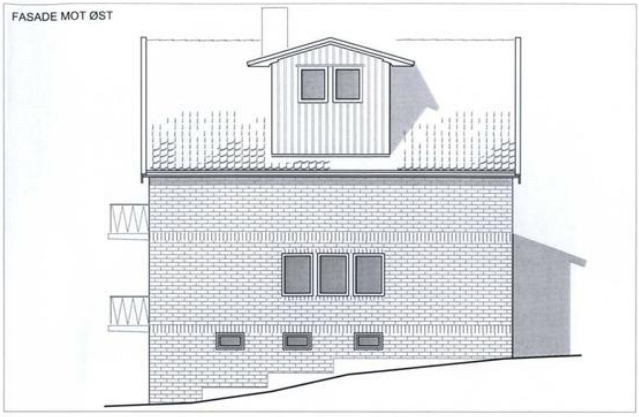
7. 10. 1963
21. 11. 63

5

FASADE MOT SYD



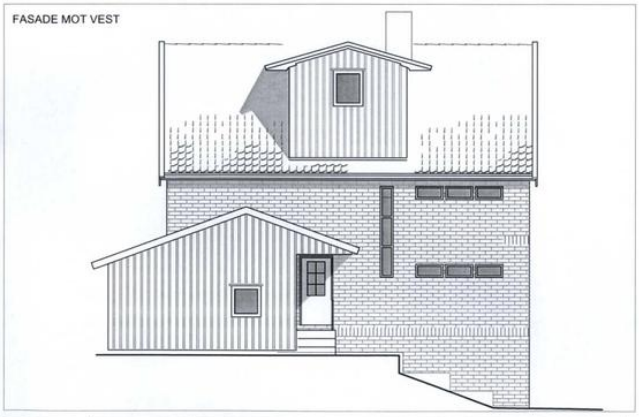
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



arkiMester

PÅL DIDRIK HOLM, SIVILARKITEKT, HOLMENS GATE 4, 0250 OSLO
Mob: 41424288, e-post: arkimester@c2i.net, Org.nummer: 970293450

30. NOV. 2010.
↑ DATO

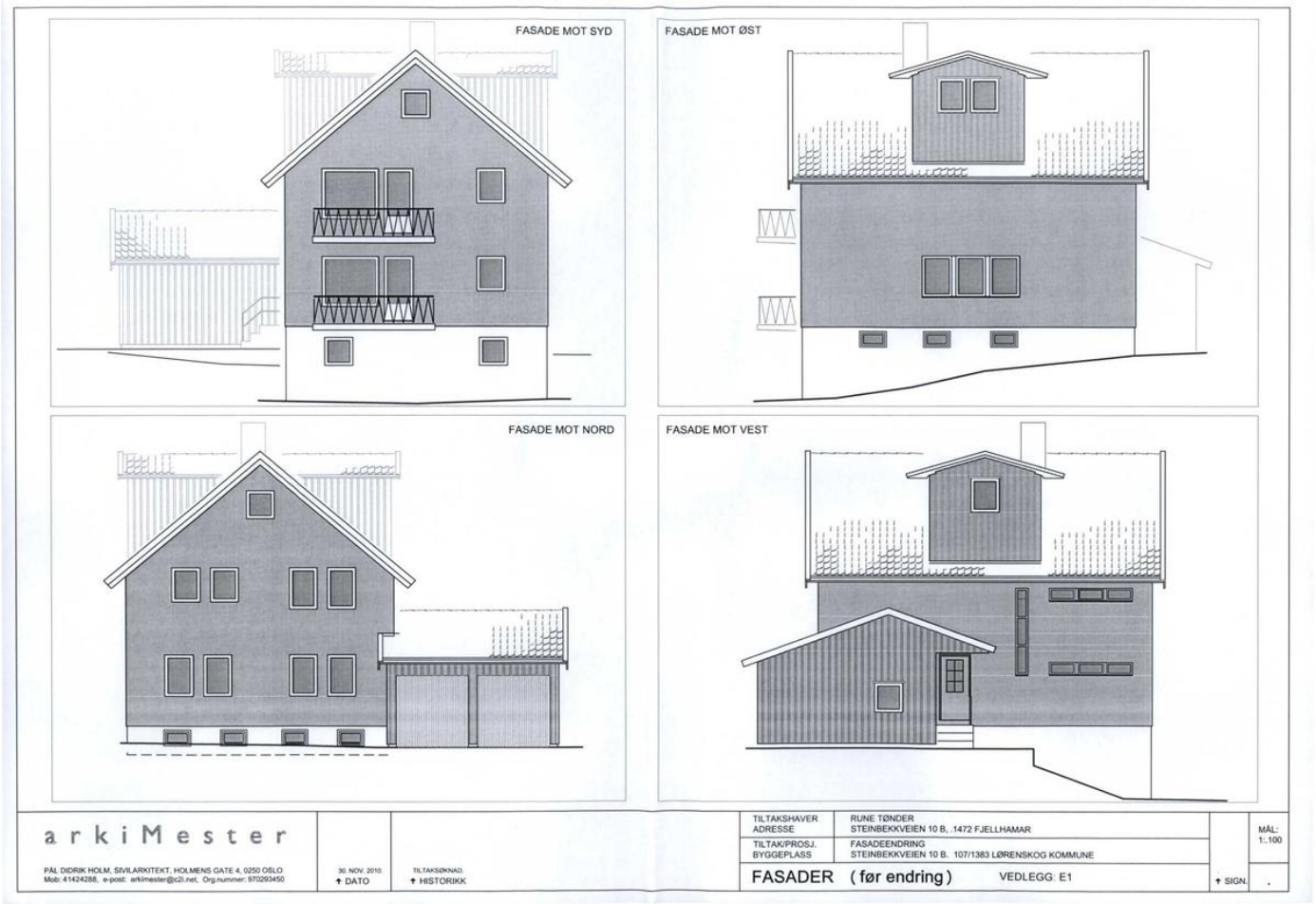
TILTAKSØKNAD.
↑ HISTORIKK

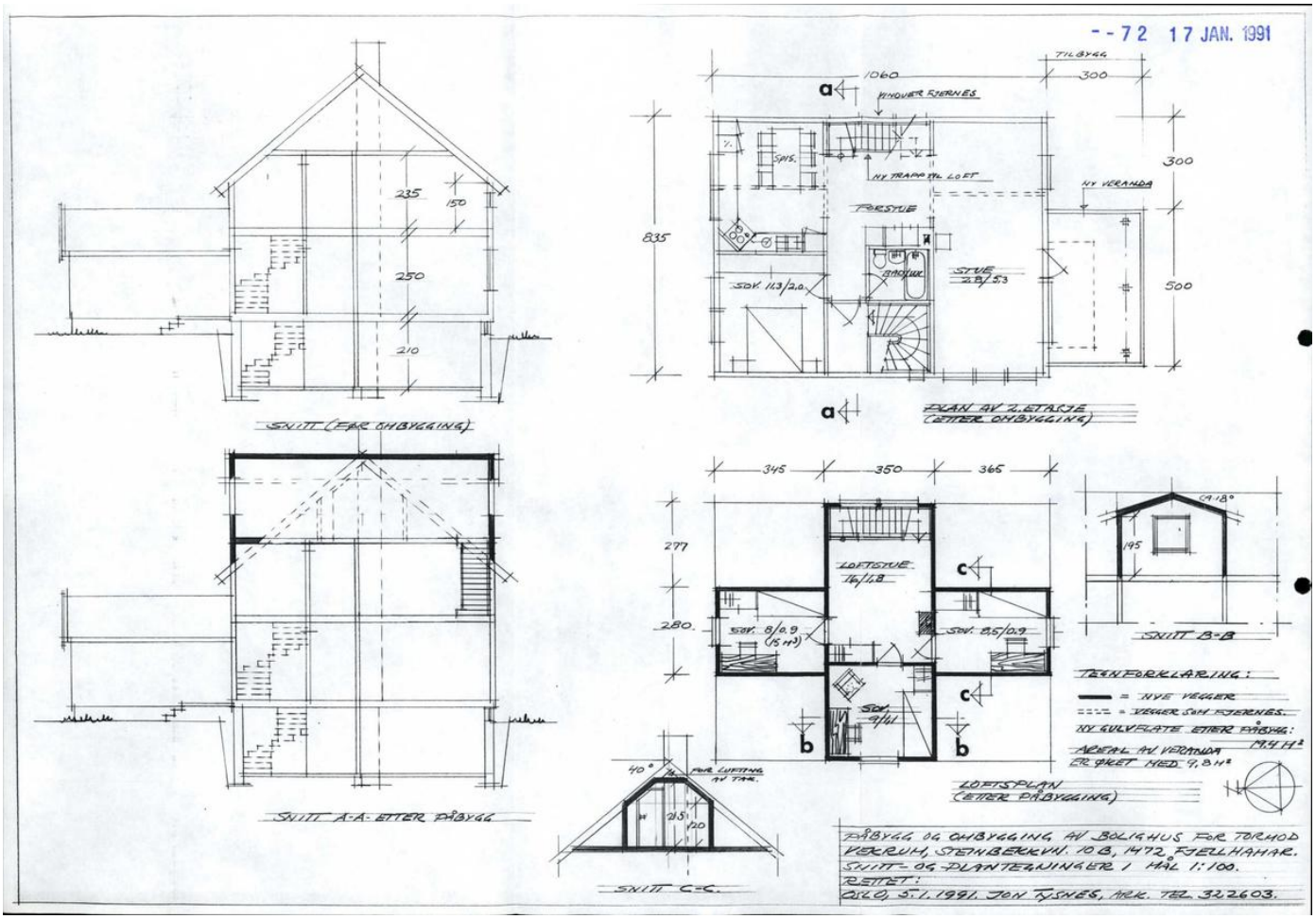
TILTAKSHAVER ADRESSE	RUNE TØNDER STEINBEKKVEIEN 10 B, .1472 FJELLHAMAR
TILTAK/PROSJ. BYGGEPLASS	FASADEENDRING STEINBEKKVEIEN 10 B. 107/1383 LØRENSKOG KOMMUNE

FASADER (etter endring) VEDLEGG: E2

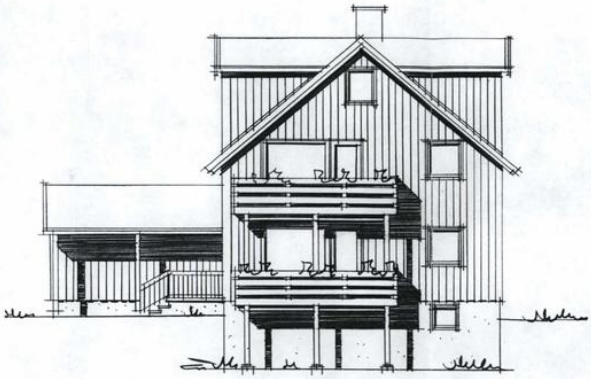
↑ SIGN.

MÅL: 1:.100

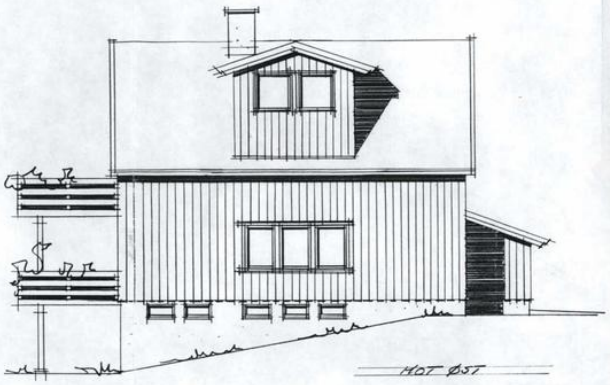

FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
arkiMester
PÅL DIDRIK HOLM, SIVILARKITEKT, HOLMENS GATE 4, 0250 OSLO
Mob: 41424288, e-post: arkimester@c2i.net, Org.nummer: 970293450
30. NOV. 2010
DATO
TILTAKSØKNAD.
HISTORIKK
TILTAKSHAVER
RUNE TØNDER
ADRESSE
STEINBEKKVEIEN 10 B, .1472 FJELLHAMAR
TILTAK/PROSJ.
FASADEENDRING
BYGGEPLASS
STEINBEKKVEIEN 10 B. 107/1383 LØRENSKOG KOMMUNE
FASADER (før endring)
VEDLEGG: E1
SIGN.
MÅL:
1:.100


--72 17 JAN. 1991
SNITT (FØR OMBYGGING)
SNITT A-A ETTER PÅBYGG
PLAN AV 2. ETASJE (ETTER OMBYGGING)
SNITT B-B
LOFTSPLAN (ETTER PÅBYGGING)
SNITT C-C
TEGNFORKLARING:
= NYE VEGGER
= VEGGER SOM FJERNES.
NY GULVFLATE ETTER PÅBYGG:
AREAL AV VERANDA
PÅBYGG OG OMBYGGING AV BOLIGHUS FOR TORHOD
VEKRUH, STEINBERKVN. 10 B, 1472 FJELLHAMAR.
SNITT- OG PLANTEGNINGER I MÅL 1:100.
RETTET:
OSLO 5.1.1991. JON TJSNES, ARK. TEL. 32 26 03.

- - 7 2 17 JAN. 1991

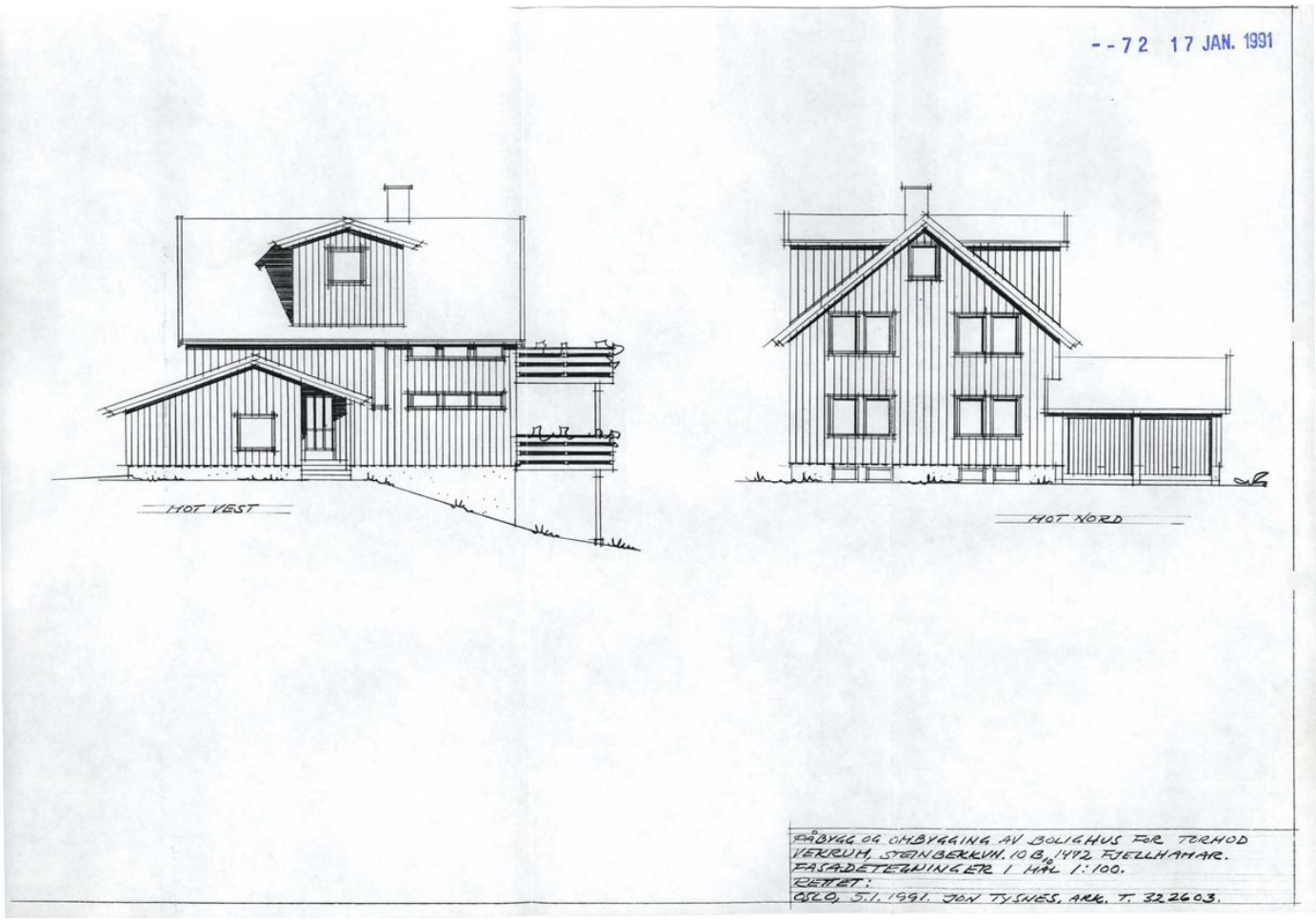


MOT SYD



MOT ØST

TILBYGG OG OMBYGGING AV BOLIGHUS FOR TORHAD VERRUM
STEINBERK VEI. 10 B, 1472 FJELLHAMAR.
FASADETEGNINGER I HÅL 1:100.
RETTET:
OSLO, 5.11.1991. JON TYSNES, ARK. TEL. 322603.


--72 17 JAN. 1991
MOT VEST
MOT NORD
RÅBYGG OG OMBYGGING AV BOLIGHUS FOR TERHOD
VERKRUM, STØNBERKVN. 10 B, 1472 FJELLHAMAR.
FASADETEGNINGER I HAL 1:100.
RETTET:
OSLO, 5.1.1991. JON TYSNES, ARK. T. 322603.

Dnr. 1282/64 Dagb.f. 24/4.1964

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1305-1383-950. 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. 107 br.nr. 1305 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 1383-950 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 1305 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. 107 br. nr. 1383 gir eierne gr.nr. 107 br.nr. 950 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr. 107. br.nr. 1383. 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 av tekniske grunner 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.

Gunnar Gjelsvik
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1305

Rolf Engebretsen
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1383

Johan Karlsen
gr. 107 - 950

Ren kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Fjellhamar den 24/4 19.64

Verdi kr. 1000.-

O. A. Engebretsen

Doknr: 12573 Tinglyst: 22.08.1997 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

TINGLYST
22 AUG. 1997
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 12573

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1305-1383-950-2698 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og dom ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr 1305 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 2698 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 1305's grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1383 gir eierne av gr.nr. 107 br.nr. 2698 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. 107 br.nr. 1383's grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekran i _____
hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

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

Eierne av gr.nr. 107 br.nr. 1305-1383-950-2698 er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1305

Gunnar Karlsen
Pnr. **16082338148**

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1383

Rolf Enberget
Pnr. **02093449773**

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 950

Jorunn Kristine Moen
Pnr. **10103648438**

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 2698

Anita Przytula
Jon-Ivar Fjeldberg
Anita Przytula
pnr. **24026644298**
Jon-Ivar Fjeldberg
Pnr. **03066639796**

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

_____ den_____19____

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Lørenskog kommune	107	1383		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
18.1.1.61.47.617	Lise Enberget	1/4
02.09.34.49.773	Rolf Enberget	3/4
	07/1038-1 07/7696	
	107/1383	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	4		13				25								54			
2	B	6		14				26								55			
3				15				27								56			
4				16				28								57			
5				17				29								58			
6				18				30								59			
7				19				31								60			
8				20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36											

Doknr: 334967 Tinglyst: 19.04.2007
STATENS KARTVERK

Sum **tellere:**	10	= nevner:	10

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte tellesarealene endres.

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

STATENS KARTVERK

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Printing AS Oslo 5.08

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) ~~Samtykke fra panthaver ved reseksjonering~~ (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Skåer 28.02.07	Rolf Imberget. Lise Imberget	Lise Imberget

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
107	1383			Løvenskog kommune

Dato	Stempel og underskrift
17/4-07	Gunn Gaarder Kvelland

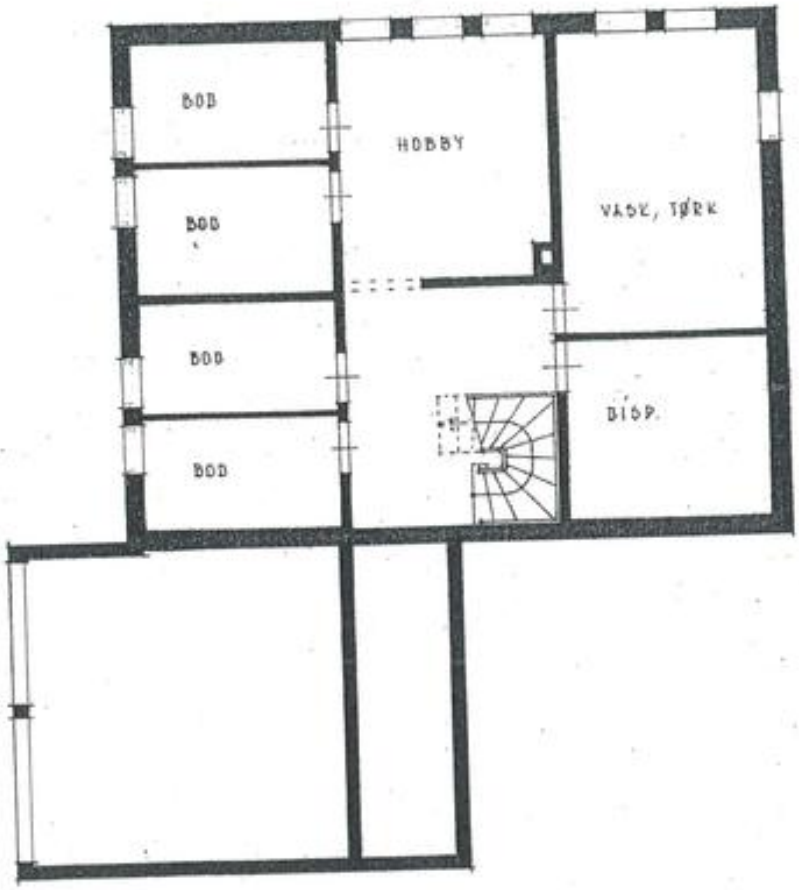
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Steinbekkveien 10B

gnr. 107 bnr. 1383 i Lørenskog

kjeller **fellesareal**



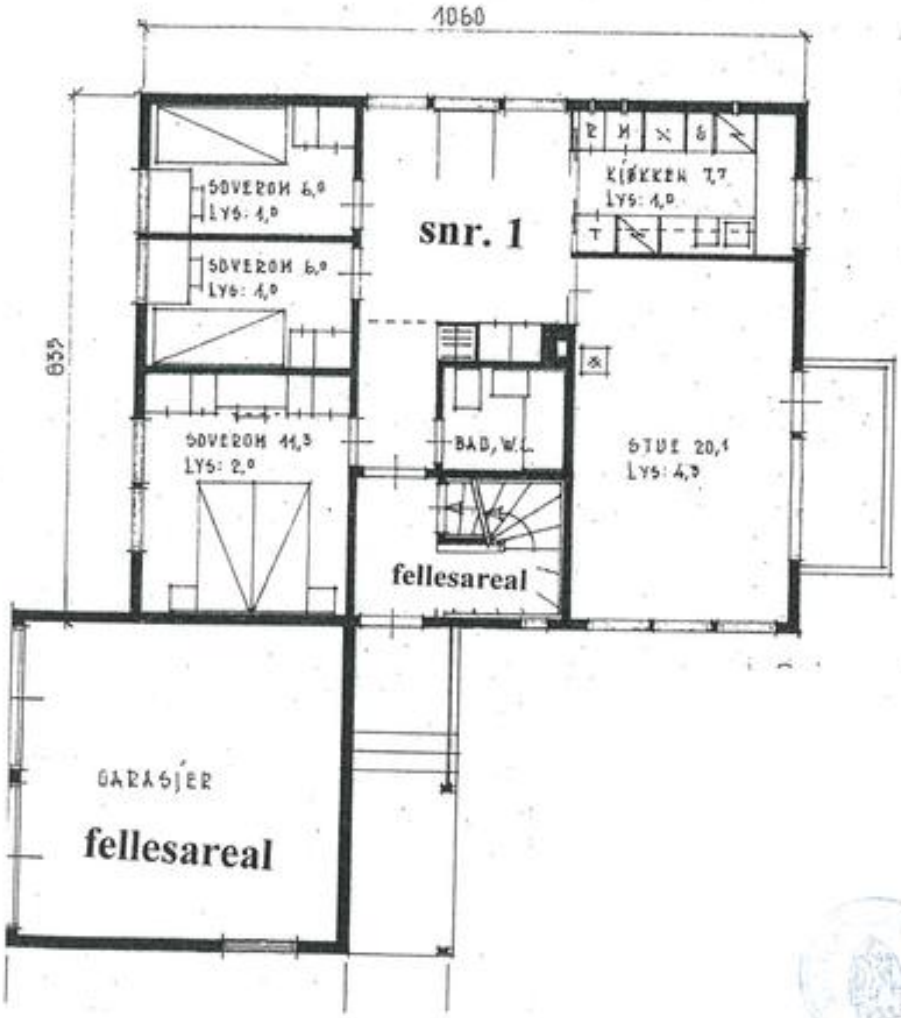
525

Side 1 av 6

Steinbekkveien 10B

gnr. 107 bnr. 1383 i Lørenskog

1. etasje

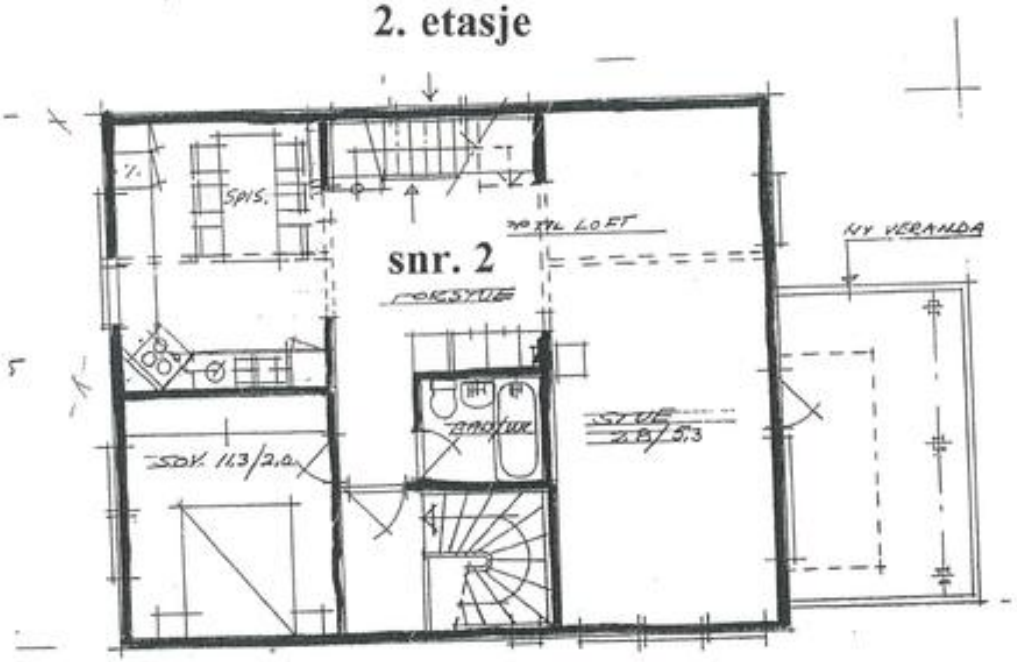


Side 2 av 5

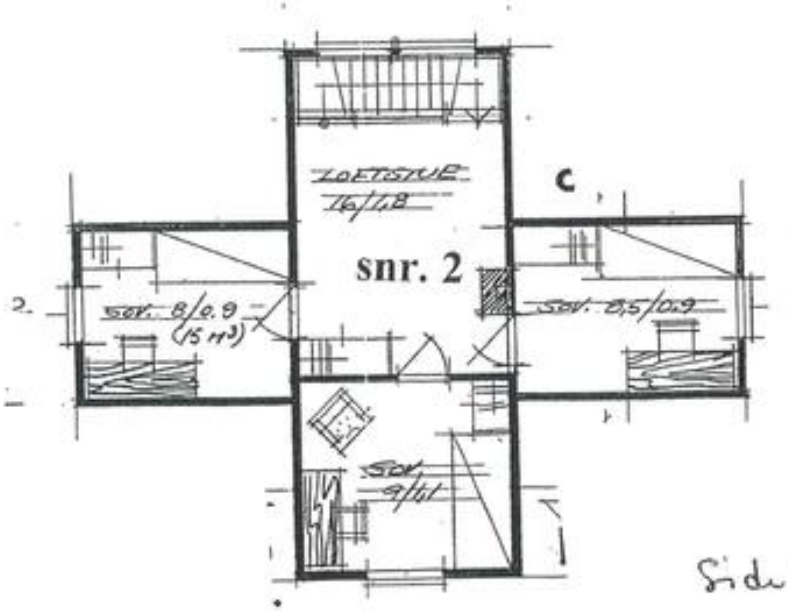
Steinbekkveien 10B

gnr. 107 bnr. 1383

2. etasje



3. etasje



Side 3 av 6

Vedtekter for sameiet Steinbekkveien 10, bnr. 107 bnr. 1383 i Lørenskog

1. Alle sameierene skal være medlem av styre
2. Sameierene skal ha felles utvendig vedlikeholdsansvar.
3. Sameierene plikter å delta med lik innsats til vedlikehold av hage og utvendig fellesareal.
4. Felles kostnader skal deles i forhold til sameiebrøken
5. Utover disse vedtekter skal lovens regler gjelde fullt ut.



Til Lørenskog kommune

Seksjonering av gnr. 107 bnr. 1383

Ved begjæring om seksjonering kan det opplyses at det ikke er utleide forhold i boligen

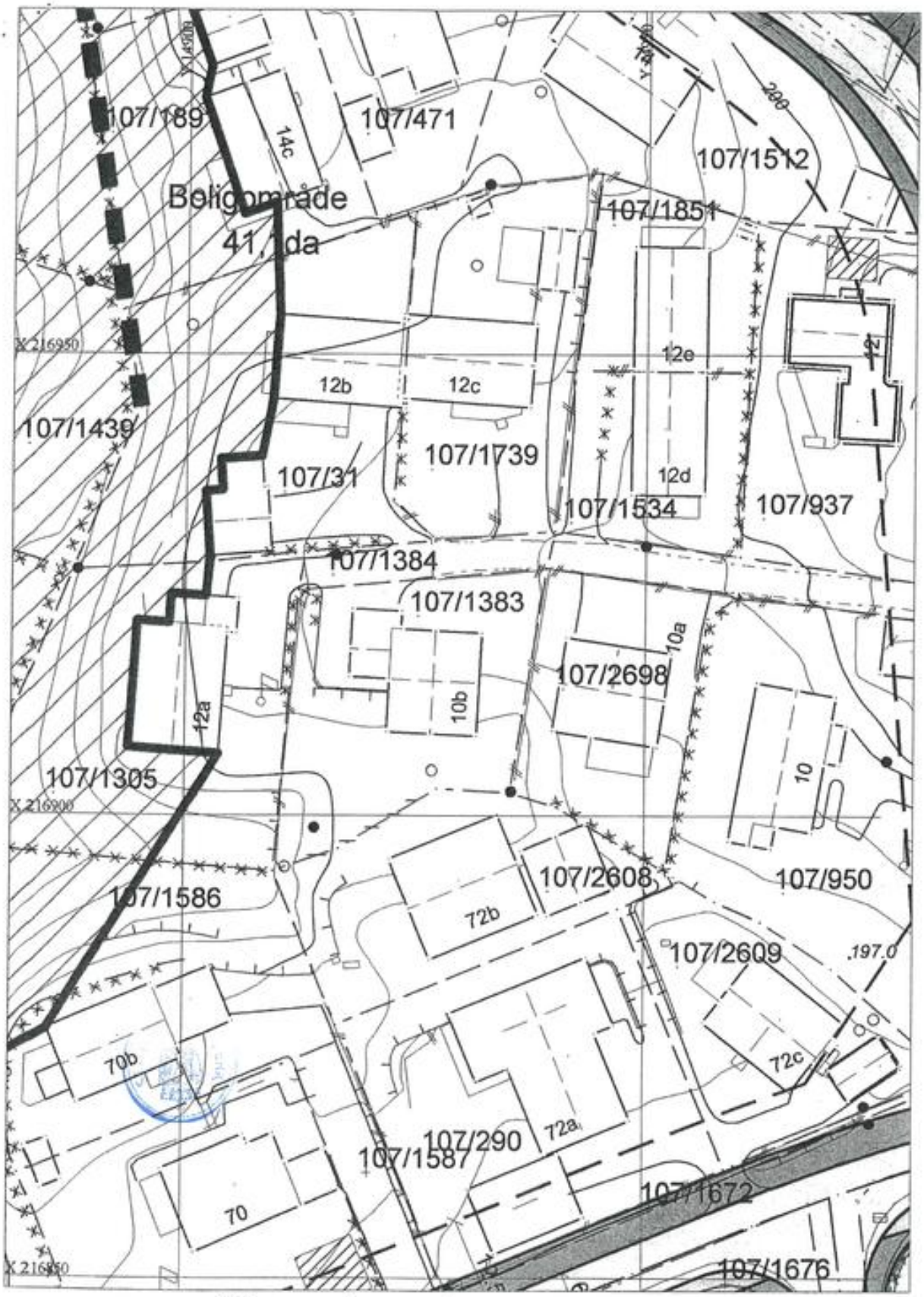
Skårer, 28.02.07

Lise Enberget
Lise Enberget

Rolf Enberget
Rolf Enberget

~~Jorunn Enberget~~

Side 5 av 6



Situasjonsplan
gnr. 107 bnr. 1383 Side 6 av 6

2706 15 SEPT. 1983

DAGBOKFØRT
22.SEP.83 07058
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som under 7.9.83 har fått bygnings-myndighetenes tillatelse til deling av eiendommen Bjørn Farmanns vei 11 B, gnr. 107, BNR. 1978, vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere at østre parsell ikke skal bebygges nærmere den under 5.9.83 godkjente bebyggelse på vestre parsell og vestre parsell ikke bebygges nærmere den under 7.9.83 godkjente bebyggelse på østre parsell enn 8 - å-te - meter.

Erklæringen kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsmyndig-hetene i Lørenskog.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

....FLATEBY..... den 13/9-83.....

F. Dahlstrøm
.....

FINN DAHLSTRØM 061249.33917

TINGLYST
29 MAI 1997
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 7591

AVTALEDOKUMENT

STEINBEKKVEIEN 10 GNR 107 BNR 950 I LØRENSKOG FRADELING AV TOMT

I forbindelse med fradeling av tomt fra gnr 107 bnr 2698 ovennevnte eiendom har nedennevnte grunneiere etter drøftelser blitt enige om følgende avtale partene imellom:

1.
På garasjens langvegg gnr 107 bnr 950 settes opp et veggbrett hvor samtlige postkasser plasseres.

2.
Nærmest garasjens bakvegg gnr 107 bnr 950 lages det en nisje for sandkasse utført i beiset trepanel, jfr plassering på vedliggende situasjonskart/målebrevkart datert 24.4.1997.

3.
Eksisterende gjerde fra garasjen gnr 107 bnr 950 og ned til grense Enbergets eiendom gnr 107, bnr 1383 fjernes.
Nytt gjerde settes opp som vist på situasjonskartet.

4.
Omkostninger med riving og oppsetting av nytt gjerde fordeles mellom partene.

5.
Omkostninger i forbindelse med vedlikehold av gjerde (jfr punkt 3 i avtalen) og fellesvei samt snørydding av denne, fordeles på brukerne.

6.
Jorun Moen gnr 107, bnr 950 tillater snørydding i nødvendig utstrekning (dog ikke fra begge sider av veien) inn på sin eiendom langs gjerdet fra inn- og utkjørselen til den utskilte eiendommen gnr 107 bnr 2698 og opp til sandkassen.

Dokn: 7591 Tinglyst 29.05.1997 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

fortsettes side 2

7.
Tilknytning kloakk vedkommende den utskilte eiendommen: gnr 107 bnr 2698

Når det gjelder kloakktilknytning, godkjenner Enberget gnr 107 bnr 1383 og Karlsen gnr 107 bnr 1305 eventuell nødvendig graving på deres eiendommer i forbindelse med tilkopling av kloakk nede i "dalsøkket". Betingelsene for slik graving er imidlertid at arbeidet utføres uten omkostninger for dem og at alt ryddes og "tilbakeføres" på en tilfredsstillende måte.

8.
Avtalens tinglyses.

Vedlegg: situasjonskart.

Fjellhamar, den 27/5 1997

pnr 101036 48438
Jorun Kristine Moen.
Jorun Kristine Moen, nr 10
(gnr 107 bnr 950)

Jon-Ivar Fjeldberg pnr. 030666 39796
Anita Przytula pnr. 240266 44298
Jon Ivar Fjeldberg / Anita Przytula, nr 10 A
(gnr 107 bnr 2698)

pnr. 020934 49733
Rolf Enberget.
Rolf Enberget, nr 10 B
(gnr 107 bnr 1383)

pnr. 120127 35179
pnr 040834 49409
Eva Lauritzen.
Eva og Arne Lauritzen, nr 12 B
(gnr 107 bnr 31)

pnr. 160823 38148
Gunnar Karlsen
Gunnar Karlsen, nr 12 A
(gnr 107 bnr 1305)

pnr 201238 38972
pnr. 040238 48487
Lill. Margrete Theodorsen.
Lill Margrete og Thorleif Theodorsen, nr 12 C
(gnr 107 bnr 1739)

pnr. 221139 36537
Asbjørn Henriksen
Asbjørn Henriksen, nr 12 E
(gnr 107 bnr 1851)

Klaus Johnsen pnr. 220730 35787
Klaus Johnsen, nr 12 D
(gnr 107 bnr 1534)

slutt

Gnr	Bnr	Festenr
107	2698	

Representasjonspunkt: X 216910 Y 14948 Z 198

Kartblad: CQ046-05-51-2 | X | Landsnett

Målestokk: 1:500 | Areal: 499.99 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 97/1

Målebrev nr:

N

punkt 2.nisje i avtaledokument
punkt 3,nytt gjerde: ═══



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side
21	Off.gkj.grmr. i jord	216893.92	14952.30	13.87
9	Off.gkj. grensemerke	216900.98	14940.36	5.26
10	Off.gkj. grensemerke	216902.51	14935.33	24.69
18A	Off.gkj.grmr. i jord	216926.88	14939.32	21.19
23	Off.gkj.grmr. i jord	216924.01	14960.31	4.34
22	Off.gkj.grmr. i jord	216921.46	14956.80	27.91

Radius

24.4.1997

LØRENSKOG KOMMUNE

MÅLEBREV — uten grensejustering / x med grensejustering

J.nr. 97/1

Målebrev nr.

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr. 20.02.97

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	107	2698	

Bruksnavn/adresse: STEINBEKKVEGEN 10

Areal (m^2) 499.99

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for for-retningen	02.04.97
Rekvirent	Jorunn K. Moen.
Bestyrer	Otto Knudsen.
Forretning	Delingsforretning over en parsell av Gnr.107 Bnr.950 i henhold til Bygningsjefens godkjennelse den 9.1.97 med bilag sit.kart jnr.80/97. Eiere og naboer var lovlig varslet. Det er utstedt midlertidig forretning parsellen. Eiendommen er utskilt fra Gnr.107 Bnr.31.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lørenskog.	24.04.97	A. Skogholt.	Otto Knudsen O. Knudsen.

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel

Mottat fra Otto Knutsen oppmålingsetaten i Lørenskog kummune
av Jorunn Moen, som bilag til AVTALEDOKUMENT 25.04.97.

Påtegninger (rettelser o.l.)

Dnr. 462/78. Dbf. 23.1.78. 4.6.71

E R K L Æ R I N G

Vedrørende disposisjonsrett av veggrunn

Vegens navn: Steinbekkveien.

Vegstrekning: Fra Fr. Nansens vei.

Til Heimdalsvegen.....

Total lengde: .....

1. De nedenfor anførte grunneiere gir herved Lørenskog kommune disposisjonsrett for det areal som kommunen finner er nødvendig for vedlikehold, inklusive snøbrøyting og grøfterensk.

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

3. Kommunens frihet for ansvar vedrørende pkt. 2 gjøres gjeldende fra den dato kommunen godkjenner vegen for kommunalt vedlikehold.

Erklæringen kan tinglyses.

Lørenskog, den ...../.....19...

Eiendommens navn - eller gatenr.	Gnr./bnr.	Eiers underskrift
Steinbekkv. 10B.	107-1383	Rolf Enberget
Steinbekkv. 12A	107/1305	[illegible]
Steinbekkvn. 12 B	107/31	[illegible]
Steinbekkvn. 15.	107/1431	[illegible]
Steinbekkv. 13	107/430	[illegible]
Steinbekkv. 20	107/666	[illegible]
Steinbekkvn. 10	107/950	[illegible]
— " — 14	107/1512	Karl Bø[illegible]

Ovennevnte veg godkjennes for kommunalt vedlikehold

Rett kopi bekreftes Anne Christine Lie-Johansen

Lørenskog, den ...../..... 19...

.....
Kommuneingeniør


PHILIPS
Temptech

Velkommen til

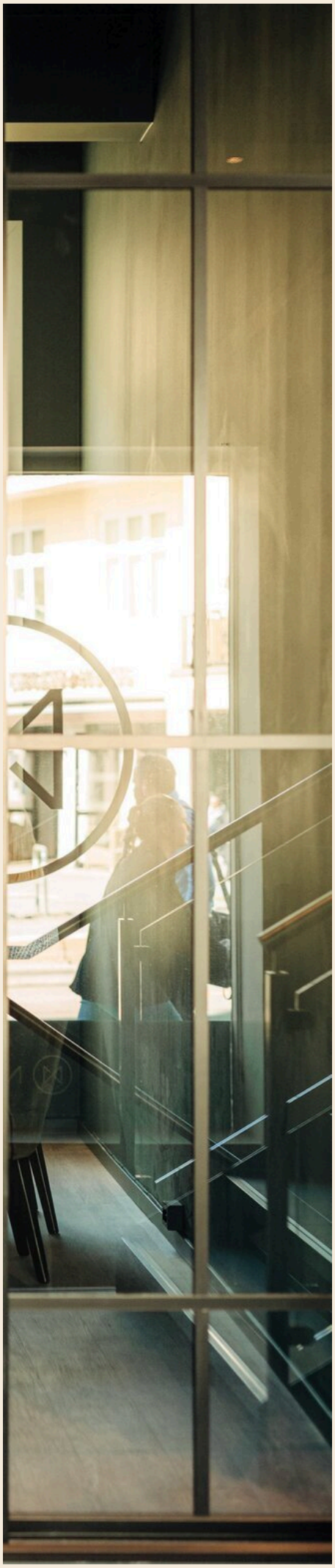
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

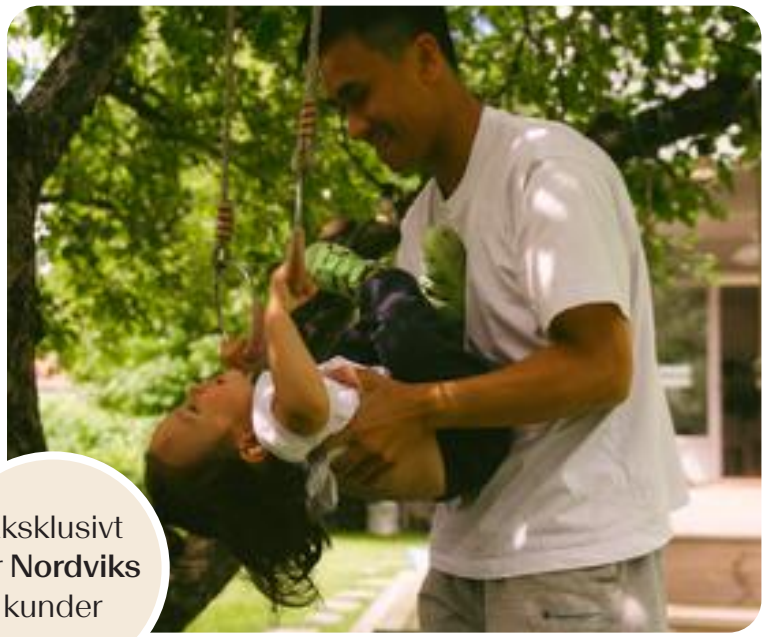
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



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: 65-0024/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Steinbekkveien 10B 1464 FJELLHAMAR
Matrikkel: Gnr 107, bnr 1383, snr 1 (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)

Denne boligen er presentert av:



Magnus Gjellan

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029



Amalie Oline Soelberg

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
a.soelberg@nordvikbolig.no
991 67 920

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