

Hans Nielsen Hauges vei 44



Velkommen til

Hans Nielsen Hauges vei 44



Salgsoppgaven produsert 12. mai 2025

FJELLHAMAR

Innholdsrik og attraktiv halvpart tomannsbolig innerst i blindvei!
Garasje - Herlige uteplasser og skjermet hage!

Prisantydning	6 800 000,-
Omkostninger	171 350,-
Totalpris	6 971 350,-
BRA-i	140 kvm
Totalt BRA	140 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1965
Megler	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hans Nielsen Hauges vei 44!
Dette er en innholdsrik og svært velholdt halvpart av tomannsbolig med flotte uteområder og god planløsning. Boligen strekker seg over 3 plan, og rommer blant annet stor stue med peis, separat kjøkken, 2 bad, 3 gode soverom samt flotte uteplasser! Hagen er pent opparbeidet, og byr på gode solforhold. Bilen parkeres i garasje eller på gårdsplass.

Barnevennlig beliggenhet på Fjellhamar som byr på kort gangavstand til Luhr med skole, flere barnehager, tog og alt annet spennende som skjer i Stasjonsbyen!

Verdt å merke seg:

- Innholdsrik halvpart tomannsbolig over 3 etg.
- Fantastiske uteplasser og opparbeidet hage
- Beliggenhet innerst i blindvei
- 3 soverom, bad og romslig vaskerom/bad
- Flytt rett inn!
- Nærhet til flotte turområder

Arealer og innhold

BRA-i:	140 kvm
Totalt BRA:	140 kvm
TBA:	49 kvm

Beskrivelse

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, bad, tv-stue.
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 42 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, bad, 3 soverom.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 7 kvm.











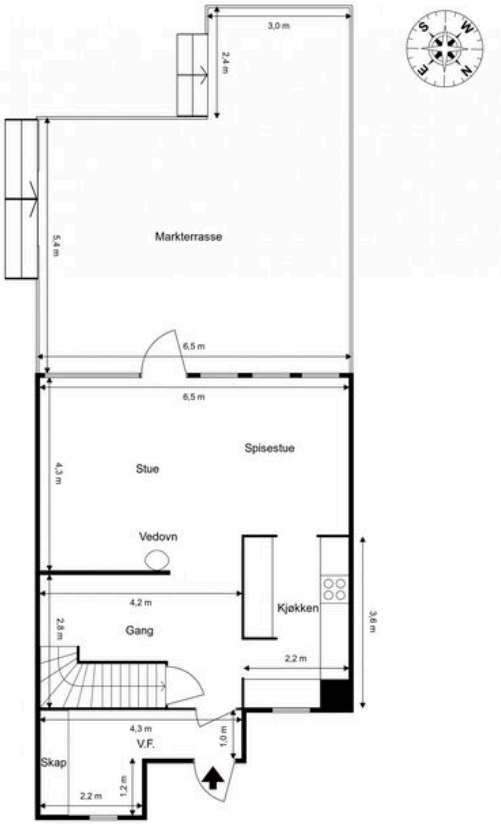






Hans Nielsen Hauges vei 44, 1463 Fjellhamar

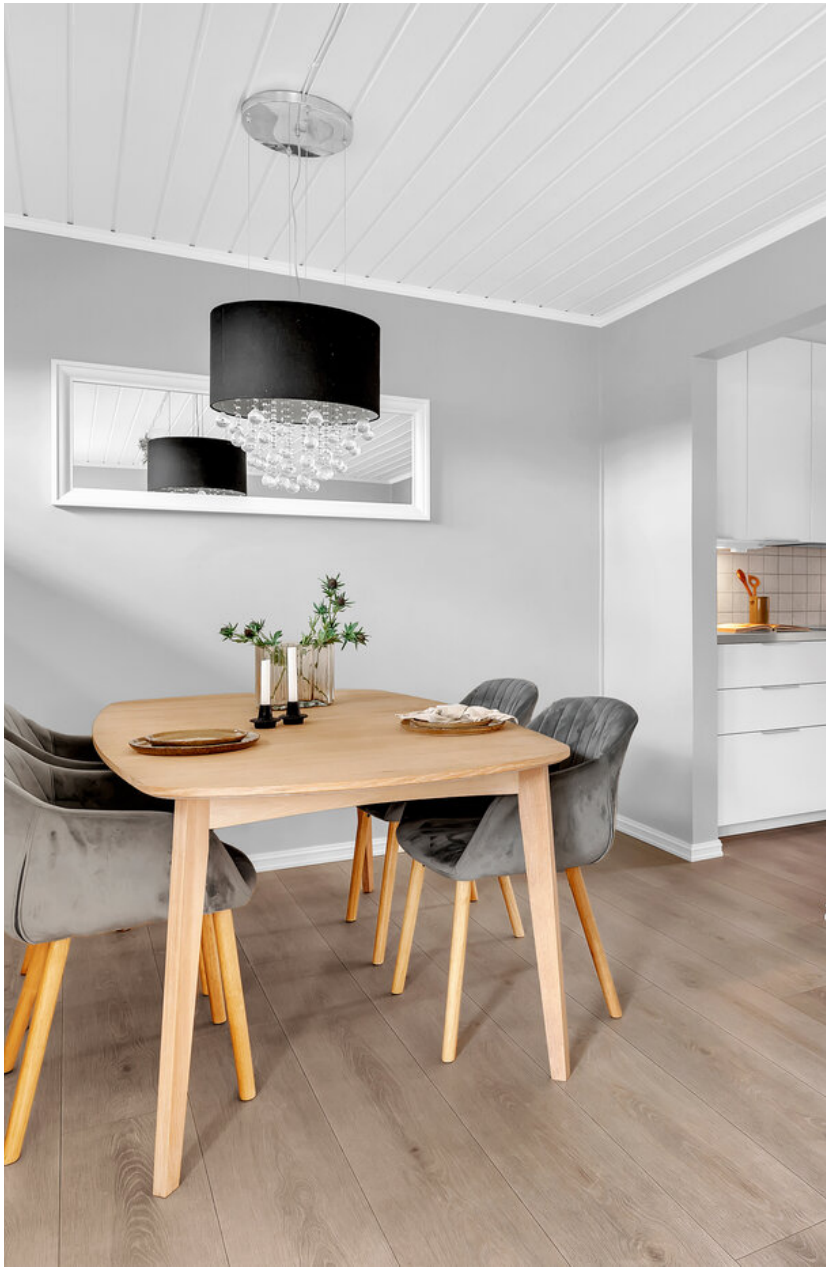
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

















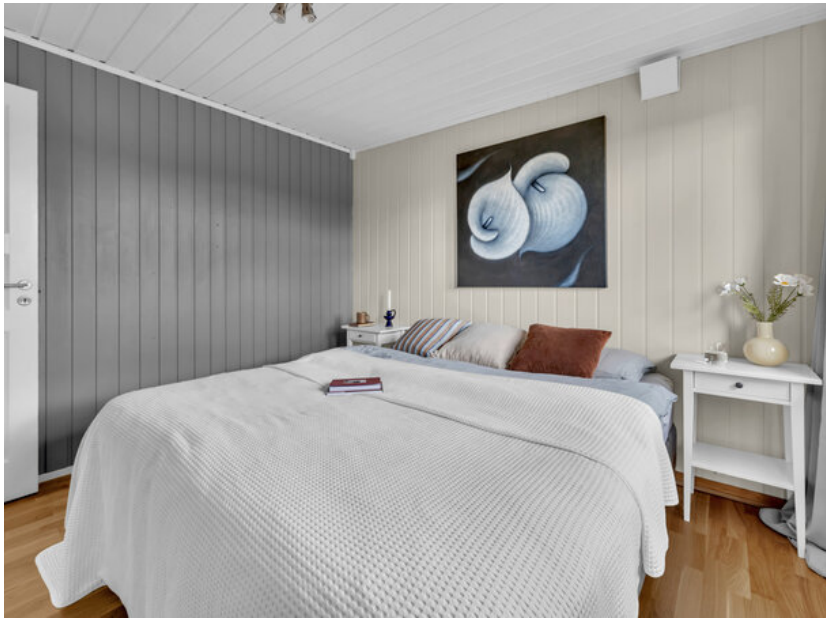
Hans Nielsen Hauges vei 44, 1463 Fjellhamar

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

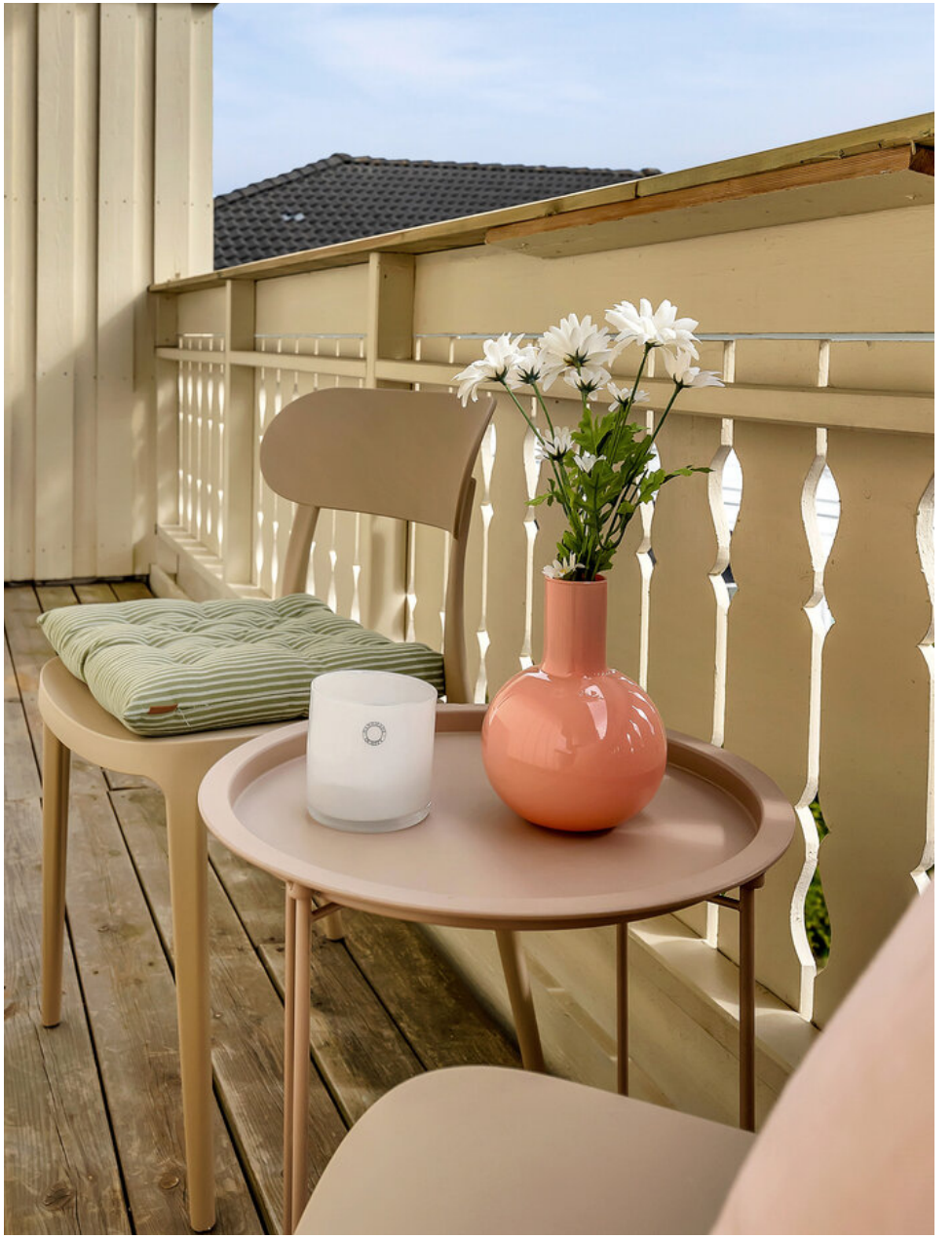


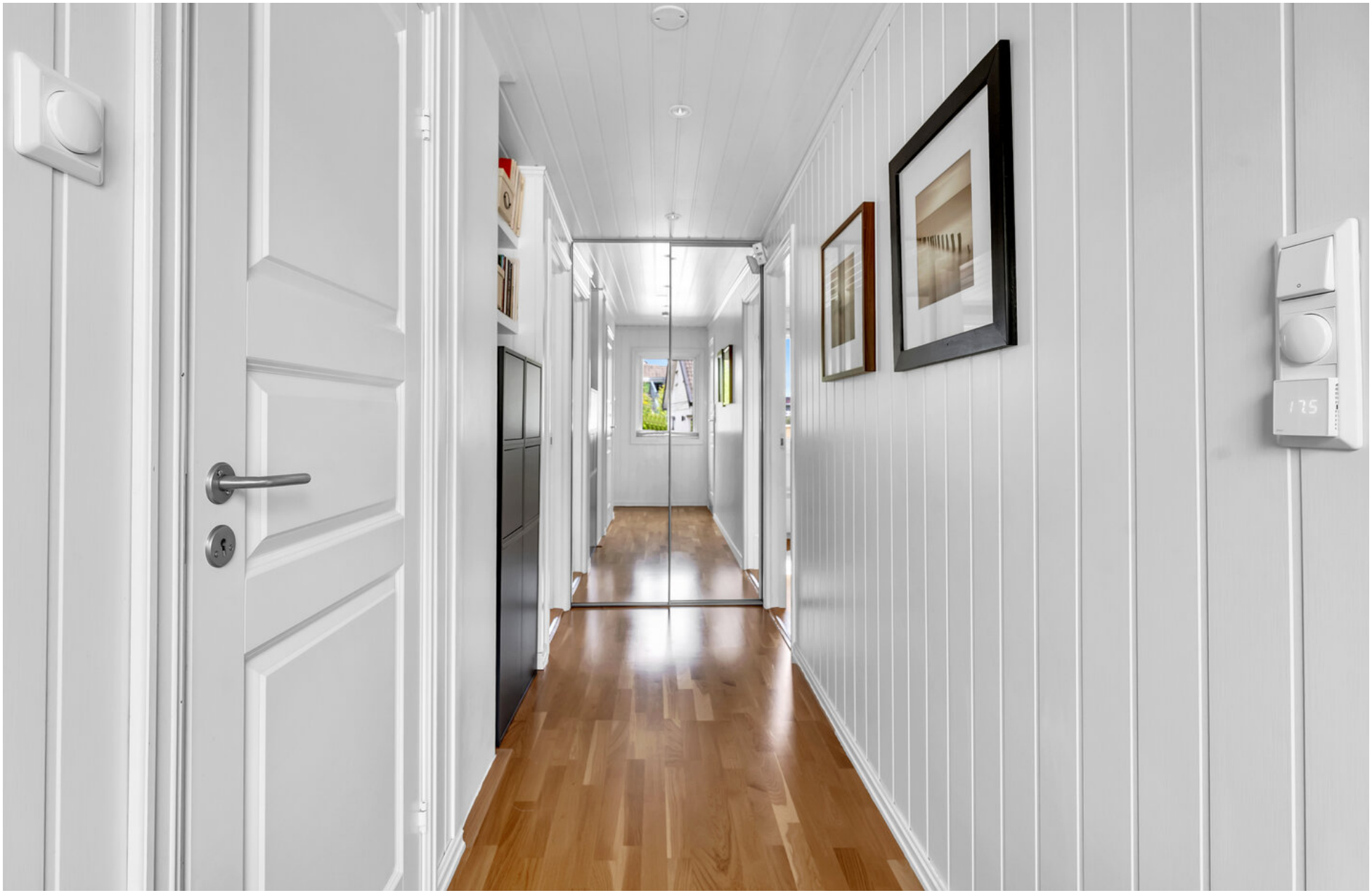












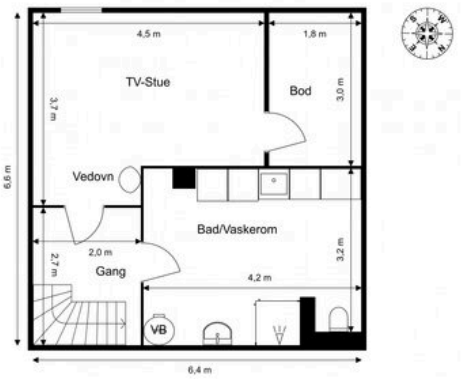






Hans Nielsen Hauges vei 44, 1463 Fjellhamar

Kjeller



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



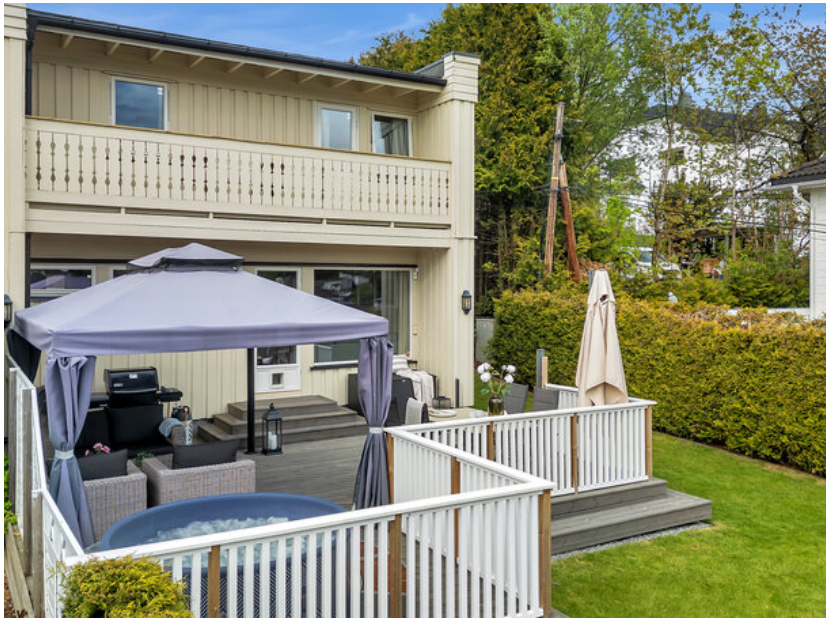





SAMSUNG
Heatpump












44

Informasjon

Hans Nielsen Hauges vei 44

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0106/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Hans Nielsen Hauges vei 44, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 977 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Anita Ring

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 971 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 990 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 140 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, bad, tv-stue.
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue.

Total BRA: 53 kvm.
TBA: 42 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, bad, 3 soverom.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 7 kvm.

Innhold

Tomannsbolig over tre plan, som inneholder:
Kjeller BRA-i 42 m^2. Gang, bad, tv-stue.
1. etasje BRA-i 53 m^2. Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue.
2. etasje BRA-i 45 m^2. Gang, bad, 3 soverom.

I tillegg disponeres en garasje på BRA-e 13 m^2 samt en frittstående utebod på 12 m^2.

Standard

1. ETASJE
Entré/vindfang:
Velkommen inn! Boligen har et innbydende inngangsparti med adkomst fra asfaltert gårdsplass. Utenfor adkomsttrappen er det plass til et kafésett med stoler og et bord. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy i praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue og spisestue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelige med naturlig lys. I stuen er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er også tilkoblet en vedovn i rommet, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret.

Fra stuen er det utgang til en herlig sørvestvendt markterrasse på hele 42 m^2. Her ute er det god plass til flere sittegrupper, samt grill. Det er plass til paviljong som skjermer for regn og sol, og det er satt opp levegger som skjermer godt fra naboer. Fra terrassen er det trapp ned til den opparbeidede hagen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble pusset opp i 2016 har innredning fra IKEA. Rommet har en hvit innredning med glatte fronter, samt laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps armatur. Det er satt inn lys og stikk under overskapene. Videre har innredning tilkoblet kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert mikroovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

2. ETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man opp i en lys gang. Herfra er det inngang til et baderom samt tre gode soverom. I gangen er det plass garderobeskap.

Bad:
Etasjen har et flislagt bad med elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap med glatte fronter, servant med ettgreps armatur fra Grohe samt et speilskap med lys og stikk på veggen. Videre er det satt inn badekar, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc. Det er ekstra oppbevaring i et praktisk veggskap i glatt utførelse. Selger opplyser at badet ble oppgradert med nye fliser i 2024, etter en totalrenovering i 2014 (dokumentasjon foreligger). Praktisk vegghengt stellebord over badekar medfølger.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Fra hovedsoverommet er det utgang til en sørvestvendt

balkong på 7 m². 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. Samtlige soverom har garderobeløsning montert.

KJELLER
Gang:
I kjelleren kommer du ned i en gang. Herfra er det inngang til et praktisk bad og vaskerom, samt en tv-stue.

Bad/vaskerom:
Etasjen har et svært romslig bad og vaskerom med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Rommet er av god størrelse og oppleves som svært praktisk. Innredningen består av skuffeseksjoner med glatte fronter og en heltre benkeplate. Det er satt inn servant med ettgreps armatur fra Grohe. Videre er badet utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, skyllekum og veggmontert wc. Eier opplyser at bad/vaskerom er fra 2012 (dokumentasjon foreligger).

Tv-stue:
Rommet er innredet med sofa, og har en vedovn. Her kan man innrede med en ekstra stue, hjemmekontor eller liknende.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen ikke besitter godkjente byggetegninger eller ferdigattest for eiendommen, og megler får dermed ikke kontrollert rommenes bruk oppimot godkjente tegninger. Se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Laminat, fliser
Vegger: Malte overflater, fliser
Himling: Panelplater, malte overflater

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

Parkering

Det medfølger parkering i garasje og på gårdsplass. Garasjen står på naboens tomt, gnr. 107, bnr. 1600. Selger opplyser at det ikke foreligger skriftlig avtale for bruk av garasjen, men at dette alltid har vært slik.

For øvrig plass til biloppstilling på gårdsplassen. Det er montert ladeboks fra Zaptec på husveggen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Totalrenovering av bad i 2. etg. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis Esben Hall Torgersen, rørlegger 2012: Totalrenovering av bad og vaskerom i kjeller. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis Esben Hall Torgersen, rørlegger

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Totalrenovering av bad i 2. etg. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis Esben Hall Torgersen, rørlegger 2012: Totalrenovering av bad og vaskerom i kjeller. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis Esben Hall Torgersen, rørlegger

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget

opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Totalrenovering av bad i 2. etg. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis Esben Hall Torgersen, rørlegger 2012: Totalrenovering av bad og vaskerom i kjeller. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis Esben Hall Torgersen, rørlegger

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Byttet terrassebord til Møre royal. Utførende: Ionel Lefter 2011: Satt opp utebod i hage. Utførende: MK Tømrerfirma

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2019: Ombygging av sikringsskap til 3fas 3 x 50A. Utført av Linje Elektro AS. 2014:
Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Utført av Hoel Elektro AS.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Montering av Zaptec lader Utført av Sofienberg Elektro.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012: Soilrør + alle rør fra kjeller til kjøkken byttet. 2014: Alle rør fra kjeller til bad 2. etg byttet. Utført av: Esben Hall Torgersen

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: Bytte av kjøkkeninnredning (IKEA). Utført av: P.W Bygg og renhold AS

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: 2024: Bytte av fliser på bad i 2. etg (reparasjon av bom).

- 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. Eventuell kommentar: Tinglyst erklæring som sikrer Hans Nielsen Hauges vei 50 og 52 rett til å ha og vedlikeholde vann og avløpsanlegg over Hans Nielsen Hauges vei 44

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Ja. Beskriv: Årsavgift til Luhr vel økes fra 2 500,- til 2 750,- i 2025

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.05.2025
Bygning:
2-mannsbolig ((vertikaldelt) er oppført i to etasjer over kjeller. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Eier opplyser at yttervegg ble etterisolert i 2005.

Vinduer og dører:
Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører av type fyllingsdører/hvit omramning . Entredør har lyd - og

brannklassefisering som er ukjent.
Innerdører med innfelt glass og sprosser.

Trapper:
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Balkong/terrasse:
Sørvest-vendt balkong på 7 m^2 med adkomst fra soverom. Håndløper på rekkverk er byttet i nyere tid.
Sørvest-vendt markterrasse på 42 m^2 med adkomst fra stue. Eier opplyser at i 2024: Byttet terrassebord til Møre royal. Utførende: Ionel Lefter.

Pipe og ildsted:
Type pipe: Tegl
Vedovn.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør Plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
2012: Soilrør + alle rør fra kjeller til kjøkken byttet. 2014: Alle rør fra kjeller til bad 2. etg byttet. Utført av: Esben Hall Torgersen, rørlegger.
Type vannrør: Plast. Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Varmepumpe.
Varmtvannsbereder plassert på gulv på bad. Årstall 2007, ca. 200 liter.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon
Mekanisk avtrekk på bad.

Elkraft:
Type sikringer: Automatsikringer
Følgende arbeider har blitt utført:
2024: Montering av Zaptec lader Utført av Sofienberg Elektro
2020: Demontert gammelt sikringsskap. fjernet stendere i veggen. Montert nytt sikringsskap.
Tilkoblet nye sikringer i skap. montert maler ny OV og overspenningsvern. Datert 2020-02-13, utført
av Linje Elektro AS
2014: Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Samsvarserklæring i boligmappe.

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

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Drenering: Utvendig fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under terreng. På kjellerytterveggerble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag. Eier opplyser at drenering er fra 2005. Ingen synlig utvendig fuktsikring. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'. Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på
gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tiltetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1. Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Rom under terreng: Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker
risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader. Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Avflassing av murpuss i bod. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid. Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften. Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader. En annen mulighet er å fjerne materialer på yttervegger og gulv i kjelleren for å tillate overskuddsfukt å fordampe inn i romluften. Overflatebehandling anbefales.

Balkong, terrasse, platting: 2 etasje, balkong: Terrassebord er værslitte samt løse. Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran. Overflatebehandling samt etterstramming av terrassebord anbefales. Manglende dokumentasjon av alder og faglig god utførelse for eventuelt tettesjikt utgjør en risiko i forhold til fremtidig funksjon og fare for plutselig skade kan ikke utelukkes.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue 1. etasje: Værslitte terrassebord/levegg som vender mot nabo. Merknad: Avslutting av terrassebord som vender mot nabo er noe ufagmessig utført. Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører: 2. etasje: Karmer er værslitte til balkongdør. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig til balkongdør. Balkongdør: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales.

Yttervegger: Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende. Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant. Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt. Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord i 2 etasje. Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol. Musetettingen bør utbedres. Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.

Renner og nedløp: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner/nedløp. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon: Det er ukjent løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning for lufting anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Taktekking: Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Basert på visuell inspeksjon er det mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og

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

Etasjeskille og gulv på grunn:
2.etasje:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av vindfang registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter. Merknad: Glipper mellom gulvlist og gulv i stue. Glippe i skjøt i spisestue mot kjøkken samt nedbøyning i lamiantgulv i samme området.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av tv-stue registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Merknad: bom i gulvfliser i gang. Ujevnheter i gulv i tv-stue.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken: Merker i innredningen hvor oppvaskmaskin er montert. Løs fornt til oppvaskmaskin. Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. Mekanisk avtrekk bør etableres om det er muligheter for det.

Trapp: Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen. Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

Vannledninger: Deler av vannrør er ikke isolert i luke ved bad. Dette kan medføre kondensering. Manglende tett skap for vannledninger i sjakt ved lekkasje. Automatisk vannstopper kan anbefales som et kompenserende tiltak ved lekkasje. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Varmesentral: Varmepumpe: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service. Innhent dokumentasjon om mulig. For å få TG0/1 må dokumentasjon innhentes eller service utføres.

Varmtvannsbereder: Bad/vaskerom kjeller: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav. Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Våtrom: Bad 2 etasje
- Oppsummering av overflater: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone. Merknad: Mindre kosmetiske skader på karmlist. Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
- Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
- Oppsummering av ventilasjon: Rommet mangler tilluft under dørblad og

ventilering av rommet blir redusert. Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad/vaskerom, Kjeller:
- Oppsummering av overflater: Fallforholdet 1:100 utenfor dusjsone er ikke ivaretatt. Lekasjevann vil bli liggende på gulvoverflate ved lekkasje samt at det ikke er 15mm synlig membran oppkant ved dør. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
- Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
- Oppsummering av ventilasjon: Rommet mangler tilluft under dørblad og ventilering av rommet blir redusert. Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Garasje: Det er vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Elektrisk: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og
begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2024: Montering av Zaptec lader Utført av Sofienberg Elektro
2020: Demontert gammelt sikringsskap. fjernet stendere i veggen. Montert nytt sikringsskap.
Tilkoblet nye sikringer i skap. montert maler ny OV og overspenningsvern. Datert 2020-02-13, utført av Linje Elektro AS
2014: Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Samsvarserklæring i boligmappe.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende medfølger ikke i handelen:

- Frittstående garderobeskap i 2. etg.
- Vaskemaskin og tørketrommel

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

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

Lørenskog kommune har i kommuneplanen, vedtatt 15. mars 2023, bestemt at det ikke tillates oppdeling av boenheter til hybler.
Det vises til aktuell bestemmelse gjengitt under:
7.3 Hybler

Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.

Retningslinje for hybler:
Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.

Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.

Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.

I reguleringsplan er kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul
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. Varmepumpe og vedovn. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 23 000 kWh i 2024 (inkl. lading av 2 elbiler).
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 752,-pr. 2025

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

Fakturert beløp i 2024
Avløp 9 011,28 kr
Feiing 574,95 kr
Renovasjon 6 238,08 kr
Vann 8 227,56 kr
Sum 24 051,87 kr

Velavgift

Kr 2 750,- pr. år
Det er pliktig medlemskap i Luhr Velforening. Kontingenten inkluderer blant annet brøyting og ting som leie av container ved dugnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 7 256,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 834,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 289,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 356 679,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 426 715,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind forsikring
Polisenr: 24671757

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 525 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt på 525,80 m². Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en terrasse på hele 42 m². Her ute er det god plass til flere sittegrupper, og det er videre utgang til den flotte hagen. Hagen er opparbeidet med plen, blomsterbed, hekk og øvrig beplantning. Det er rikelig med boltreplass på plenen, med rom for trampoline etc. I hagen står en utebod på 12 m² med mye ekstra lagringsplass.

Eiendommen har en asfaltert gårdsplass, med plass til biler for parkering. I tillegg medfølger en garasje på BRA-e 13 m². Eiendommen har grunnboksfestet rett til adkomst over naboeiendommene, og adkomstveien vedlikeholdes gjennom medlemskap i Luhr Velforening.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Barnevennlig og markanær beliggenhet i et koselig villastrøk på Fjellhamar. Det er kort gangavstand ned til Luhr med skole, barnehage og alt annet spennende som skjer i Stasjonsbyen. Eiendommen ligger i blindvei, høyt og luftig med svært gode solforhold. Gaten er godt skjermet for trafikk og støy og få meter bak eiendommen ligger marka med flotte turløyper, lavvoplass, hinderløype med mer.

Kort og trygg gangavstand til Luhr barneskole hvor det også ligger en stor fotballbane. Fjellsrud ungdomsskole ligger også innen god rekkevidde. Det er kort gangavstand til flere barnehager; Framtia, Margaretalia og den nylig ferdigstilte Steinerud barnehage.

Wang Toppidrett Romerike holder til i SnøHus 2 rett ved SNØ. Wang er kombinert ungdomsskole og videregående skole med fokus på idrettene; fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf. Se mer på https://wang.no/wang-toppidrett-romerike/.Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand videregående skole.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Mega eller Kiwi på Fjellhamar og Rema 1000 i Stasjonsbyen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste togstasjon er Lørenskog (sone 1 fra Oslo), ca 10 minutters gange fra boligen. Det er også kort avstand ned til Hanaborg stasjon. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 4 min til Strømmen

Storsenter, 6 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

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

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Haneborgåsen med turløyper, hinderløype, bålplasser og fine teltplasser. I kort avstand finner du også Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, 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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via privat vei. Veien vedlikeholdes av eierne/brukerne.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i Kommuneplanens arealdel. Området rundt er avsatt til bolig, kjørevei, grønnstruktur mm.

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

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1963/3422-1/8 29.10.1963 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om vedlikehold. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kommentar: Erklæring for gnr. 107, bnr. 977, hvor grunneier gir Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlige vann- og kloakkledninger med nødvendige kummer over nevnte eiendom. Kommunen skal ha fri og uhindret fremkomst til traseen både for personer og materiell så vel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger.

1963/3819-1/8 30.11.1963 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 2
Kommentar: Eier av gnr.107, bnr. 977 gir eier av gnr. 107, bnr. 2 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 107 bnr. 977s grunn.

1971/119-1/8 11.01.1971 BEST. OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om felles vedlikehold og drift av felles antenneanlegg. Med flere bestemmelser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Undertegnede Luhr Borettslag Lørenskog avgir med dette bindende for seg og senere eiere av gnr. 107 bnr. 977 og gnr. 107, bnr. 1600-1620 med mellomliggende bnr. følende erklæring som blir å tinglyse som heftelse på eiendommene:
1. Eiere av gnr. 107 bnr. 977 og gnr. 107, bnr. 1600-1620 med mellomliggende bnr. forplikter seg herved til å delta i drift og vedlikehold av felles antenneanlegg for TV og radio på gnr. 107, bnr. 1617 med tilhørende ledningsanlegg og underforsterkere.
2. Eierne av gnr. 107, bnr. 1600 til 1620 samt gnr. 107, bnr. 977 skal gjensidig ha rett til adkomst over ovennevnte eiendommer, samt plikt til å delta i vedlikehold og reparasjon av felles adkomstveier.
3 . Eiere av forannevnte eiendommer skal gjensidig rett til å foreta nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på sine hus. for forvoldt skade fastsettes erstatning ved skjønn i fall partene ikke blir enige på annen måte.

1971/120-1/8 11.01.1971 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 74. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Luhr Borettslag som eier av gnr. 107 bnr. 977, 1600, 1613 til 1620, samt bnr. 1623 i Lørenskog avgir med dette følgende erklæring som blir å tinglyse som heftelse på eiendommene: Eier av gnr. 107, bnr. 74 skal ha ett t il vei over ovennevnte eiendommer frem til sin eiendom.

1971/121-1/8 11.01.1971 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Luhr borettslag gnr. 107, bnr. 977 og gnr. 107, bnr. 1600-1620 med mellomliggende bnr. gir herved Lørenskog kommune tillatelse til å legge, ja liggende samt vedlikeholde vann-, spillvann- og overvannsledninger over borettslagets eiendommer som framgår av forannevnte matrikler.

1997/20535-1/8 22.12.1997 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 639. SOLIDARISK ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG REP. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 977 gir gnr. 107, bnr. 639 rett til å føre vannledning

til sine eiendommer over gnr. 107, bnr. 977s grunn. Eier av gnr. 107, bnr. 1637 gir eier av gnr. 107, bnr. 639 samme rettigheter og pålegger dem de samme plikter som overfor nevnt over gnr. 107, bnr. 1637s grunn.

2019/1085233-1/200 17.09.2019 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 643
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 2862
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Kommentar: Hjemmelshaver til gnr.107 bnr. 977 i Lørenskog erklærer herved at eiendommen gnr.107. bnr. 643 og gnr. 107, bnr. 2862 skal ha rett til å føre vann og avløpsledninger over gnr.107 bnr. 977, samt
foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når det er påkrevet. Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på eiendommen gnr.107 bnr. 977.

Eiendommens rettigheter:

1971/122-1/8 11.01.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1617
samt eiere av bnr. 1600 - 1620 til å anbringe og drive felles antenne for TV og radio med tilhørende ledningsanlegg mot å delta i nødvendig vedlikehold
Kommentar: Eiere av gnr. 107, bnr. 977 og bnr. 1600 til 1620 skal ha rett til å la anbringe og drive en felles antenne for TV og radio med tilhørende ledningsanlegg og underforsterkere mot å delta i nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

1988/2623-1/8 17.03.1988 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1600
samt gnr. 107 bnr. 1600 til bnr. 1620
Bestemmelse om vedlikehold. Bestemmelse om beplantning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Det tinglyses en rett tila gangadkomst over eiendommen gnr. 107, bnr. 1623 til fordel for nåværende og fremtidige eiere av eiendommene gnr. 107, bnr. 977, 1600-1620 samt 2385 og 2386. Gangveien skal være 4 m bred fra Hanaborgveien via øvre husrekke og ned til nedre husrekke - og 1 m bred videre fra nedre husrekke og ned mot H. N. Hauges vei. Stien fra nedre rekke mot H. N. Hauges vei kan markeres med beplantning e.l. slik at det ikke er noen tvil om hvor stien går. Vedlikehold av gangvei og gangsti ivaretas av Luhr Vel.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 400,-

Samlet skal selger betale kr. 139 890,- 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 01.05.2025
- Tilstandsrapport, datert 09.05.2025
- Energiattest, datert 01.05.2025
- Reguleringsplankart, datert 01.05.2025
- Kommuneplankart, datert 01.05.2025
- 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 13. mai 2025

Ansvarlig megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hans Nielsen Hauges vei 44

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jensen, Anita	9578-5999-4-1305937	2025-05-13 17:17:53

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
13. mai 2025

Oppdragsnummer
65-0106/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nielsen Hauges vei 44, 1463 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Anita Ring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2010

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: 24671757
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Totalrenovering av bad i 2. etg. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis Esben Hall Torgersen, rørlegger 2012: Totalrenovering av bad og vaskerom i kjeller. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis Esben Hall Torgersen, rørlegger

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Totalrenovering av bad i 2. etg. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis Esben Hall Torgersen, rørlegger 2012: Totalrenovering av bad og vaskerom i kjeller. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis Esben Hall Torgersen, rørlegger

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Totalrenovering av bad i 2. etg. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis Esben Hall Torgersen, rørlegger 2012: Totalrenovering av bad og vaskerom i kjeller. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis Esben Hall Torgersen, rørlegger

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Byttet terrassebord til Møre royal. Utførende: Ionel Lefter 2011: Satt opp utebod i hage. Utførende: MK Tømrerfirma

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: 2019: Ombygging av sikringsskap til 3fas 3 x 50A. Utført av Linje Elektro AS. 2014: Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Utført av Hoel Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Montering av Zaptec lader Utført av Sofienberg Elektro.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012: Soilrør + alle rør fra kjeller til kjøkken byttet. 2014: Alle rør fra kjeller til bad 2. etg byttet. Utført av: Esben Hall Torgersen

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: Bytte av kjøkkeninnredning (IKEA). Utført av: P.W Bygg og renhold AS

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?

Ja

Beskriv: 2024: Bytte av fliser på bad i 2. etg (reparasjon av bom).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Tinglyst erklæring som sikrer Hans Nielsen Hauges vei 50 og 52 rett til å ha og vedlikeholde vann og avløpsanlegg over Hans Nielsen Hauges vei 44

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

Beskriv: Årsavgift til Luhr vel økes fra 2 500,- til 2 750,- i 2025

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: 65-0106/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jensen, Anita	**2025-05-13**

Identifikasjon

bankID Jensen, Anita

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Hans Nielsen Hauges vei 44
1463 FJELLHAMAR

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Tomannsbolig (vertikaldelt)
Byggeår: 1965
BRA: 153 m^2
BRA-i: 140 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	23	0	1

Supertakst
GNR: 107 BNR: 977
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Hans Nielsen Hauges vei 44
1463 Fjellhamar

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30743

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2:
Utvendig fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under terreng.
På kjelleryttervegger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.

Beskrivelse:
Eier opplyser at drenering er fra 2005. Ingen synlig utvendig fuktsikring.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak

Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tiltetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.
Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Rom under terreng

Oppsummering

TG2:
Påførte vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.
Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.
Avflassing av murpuss i bod.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Hulltaking:
Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Utførede kjellervegger som er plateslått/panelt.
Pussede/malte mur-/betongvegger.
Ventilering utføres via veggventil i tv-stue og bod.
Eier opplyser at arbeider ble utført i 2012/2014 i forbindelse med bad og tv-stue.

Anbefalte tiltak

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.
Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader. En annen mulighet er å fjerne materialer på yttervegger og gulv i kjelleren for å tillate overskuddsfukt å fordampe inn i romluften.
Overflatebehandling anbefales.

Balkong, terrasse, platting: 2 etasje, balkong

Oppsummering

TG2:
Terrassebord er værslitte samt løse.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt balkong på ca. 7 m² med adkomst fra soverom.
Håndløper på rekkverk er byttet i nyere tid.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling samt etterstramming av terrassebord anbefales.
Manglende dokumentasjon av alder og faglig god utførelse for eventuelt tettesjikt utgjør en risiko i forhold til fremtidig funksjon og fare for plutselig skade kan ikke utelukkes.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue 1. etasje

Oppsummering

TG2:
Værslitte terrassebord/levegg som vender mot nabo.

Merknad: Avslutting av terrassebord som vender mot nabo er noe ufagmessig utført.

Beskrivelse:
Eier opplyser at i 2024: Byttet terrassebord til Møre royal. Utførende: Ionel Lefter.
Sørvest-vendt markterrasse på ca. 42 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
2. etasje:
Karmer er værslitte til balkongdør.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig til balkongdør.
Balkongdør: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

TG1:
2. etasje:
Normal slitegrad på resterende vinduer og dører.

1. etasje:
Bruksmerker på ytterdør.

Kjeller:
Normal slitegrad.

Beskrivelse:
2 etasje:
Vindu i gang er av nyere alder, stempel i vindusglass er ikke synlig og derav ukjent alder.
Vindu i bad er fra 2005.
Vindu soverom ved trapp har ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Balkongdør soverom 1 er fra 1978 og vindu fra 2004.
Vindu i soverom fra 2004.
Innerdører fra 2013-2015.

1 etasje:
Terrassedør er fra 2021.
Ett eldre vindu i stue hvor alder er ukjent da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Vinduer i spisestue er fra 2020.
Vindu i kjøkken er fra 2005.
Vindu i vindfang har ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Innerdører fra 2013-2015.

Kjeller:
Vinduer med ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Innerdører fra 2013-2015.

Anbefalte tiltak

Balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

TG2:
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.
Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.
Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord i 2 etasje.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.
Eier opplyser at boligen ble sist malt utvendig i 2017.
Eier opplyser at yttervegg ble etterisolert i 2005.

Anbefalte tiltak

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag.
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner/nedløp.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2:
Det er ukjent løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen er fullstendig gjenbygget. Vurdering er begrenset til alder og observasjoner fra etasjen under.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning for lufting anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Taktekking

Oppsummering

TG2:
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.
Basert på visuell inspeksjon er det mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Beskrivelse:
Tekking har ukjent alder.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2:
2.etasje:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

TG1:
2 etasje:
Bruskmerker på gulvoverflate.
Det registreres stedvis knirk.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av vindfang registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Merknad: Glipper mellom gulvlist og gulv i stue.
Glippe i skjøt i spisestue mot kjøkken samt nedbøyning i lamiantgulv i samme området.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av tv-stue registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Merknad: bom i gulvfliser i gang.
Ujevnheter i gulv i tv-stue.

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

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Merker i innredningen hvor oppvaskmaskin er montert.
Løs fornt til oppvaskmaskin.
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2016 og type IKEA. Utført av: P.W Bygg og renhold AS.
Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Panelplater i himling.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur som er svingbart. Lys og stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert mikroovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Luke i sjakt for stoppekran.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt
Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk bør etableres om det er muligheter for det.

Trapp

Oppsummering

TG2:
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Deler av vannrør er ikke isolert i luke ved bad. Dette kan medføre kondensering.
Manglende tett skap for vannledninger i sjakt ved lekkasje.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i bad via luke.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Automatisk vannstopper kan anbefales som et kompenserende tiltak ved lekkasje.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Varmesentral: Varmepumpe

Oppsummering

TG2:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

Beskrivelse:
Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Innhent dokumentasjon om mulig. For å få TG0/1 må dokumentasjon innhentes eller service utføres.

Varmtvannsbereder: Bad/vaskerom kjeller

Oppsummering

TG2:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Våtrom: Bad 2 etasje

Oppsummering av overflater

TG2:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.

Merknad: Mindre kosmetiske skader på karmlist.

Beskrivelse:
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.
Eier opplyser om:
2024: Bytte av fliser på bad i 2. etg (reparasjon av bom).
2014: Totalrenovering av bad i 2. etg. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis, Esben Hall Torgersen, rørleggelegger.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG2:
Rommet mangler tilluft under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad/vaskerom, Kjeller

Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforholdet 1:100 utenfor dusjsone er ikke ivaretatt. Lekasjevann vil bli liggende på gulvoverflate ved lekkasje samt at det ikke er 15mm synlig membran oppkant ved dør.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Beskrivelse:
Eier opplyser at bad/vaskerom er fra 2012. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis, Esben Hall Torgersen, rørlegger

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drenssspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG2:
Rommet mangler tilluft under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

TG2:
Det er vedlikeholdsetterslep.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2024: Montering av Zaptec lader Utført av Sofienberg Elektro
2020: Demontert gammelt sikringsskap. fjernet stendere i veggen. Montert nytt sikringsskap. Tilkoblet nye sikringer i skap. montert maler ny OV og overspenningsvern. Datert 2020-02-13, utført av Linje Elektro AS
2014: Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Samsvarserklæring i boligmappe.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
Vindu i kjeller er for små som rømningsvindu.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.5.2025

Rapportdato
9.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anita Jensen Ring**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Informasjon om boligen

Adresse: **Hans Nielsen Hauges vei 44, 1463 Fjellhamar**

Kommunenr: **3222** Gårdsnr: **107** Bruksnr: **977** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1965** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Tomannsbolig (vertikaldelt)**

Generell beskrivelse av boligen:
2-mannsbolig:
2-mannsbolig ((vertikaldelt) er oppført i to etasjer over kjeller. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Garasje:
Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Asfaltert underlag. Garasjeport. Elbillader.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Bytte av fliser på bad i 2. etg (reparasjon av bom).	Nei
2024	Byttet terrassebord til Møre royal. Utførende: Ionel Lefter.	Ja
2024	Montering av Zaptec lader, Utført av Sofienberg Elektro.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	45	45	0	0	7
1. etasje	66	53	13	0	42
Kjeller	42	42	0	0	0
Totalt m²	**153**	**140**	**13**	**0**	**49**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	45	45	0	Gang, bad, 3 soverom.	
1. etasje	66	53	13	Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue.	Garasje.
Kjeller	42	36	6	Gang, bad, tv-stue.	Bod.
Totalt m²	**153**	**134**	**19**		

Kommentar til arealberegning

Garasje på ca. 13m² (medtatt som BRA-e).

Frittstående utebod på ca 12m².

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Takhøyder måles til:
2.etasje:
Gang: 2,35m
Bad: 2,28m
Soverom: 2,38m

1.etasje:
Vindfang: 2,23m
Kjøkken: 2,46m

Kjeller:
Bad: 2,05m
Gang: 2,09m
Tv-stue: 2,08m

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at drenering er fra 2005.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**

TG2:
Utvendig fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under terreng.
På kjellerytteregger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.

Beskrivelse:
Eier opplyser at drenering er fra 2005. Ingen synlig utvendig fuktsikring.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tiltetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.
Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Normal slitegrad i henhold til alder.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at arbeider ble utført i 2012/2014 i forbindelse med bad og tv-stue.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

TG2:
Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.
Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.
Avflassing av murpuss i bod.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Hulltaking:
Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Utførede kjellervegger som er plateslått/panelt.
Pussede/malte mur-/betongvegger.
Ventilering utføres via veggventil i tv-stue og bod.
Eier opplyser at arbeider ble utført i 2012/2014 i forbindelse med bad og tv-stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.
Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader. En annen mulighet er å fjerne materialer på yttervegger og gulv i kjelleren for å tillate overskuddsfukt å fordampe inn i romluften.
Overflatebehandling anbefales.

6.4 Balkong, terrasse, platting: 2 etasje, balkong

Type	Balkong

Sørvest-vendt balkong på ca. 7 m² med adkomst fra soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Håndløper på rekkverk er byttet i nyere tid.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2:
Terrassebord er værslitte samt løse.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt balkong på ca. 7 m² med adkomst fra soverom.
Håndløper på rekkverk er byttet i nyere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling samt etterstramming av terrassebord anbefales.
Manglende dokumentasjon av alder og faglig god utførelse for eventuelt tettesjikt utgjør en risiko i forhold til fremtidig funksjon og fare for plutselig skade kan ikke utelukkes.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue 1. etasje

Type	Terrasse
Sørvest-vendt markterrasse på ca. 42 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at i 2024: Byttet terrassebord til Møre royal. Utførende: Ionel Lefter.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Værslitte terrassebord/levegg som vender mot nabo. Merknad: Avslutting av terrassebord som vender mot nabo er noe ufagmessig utført. Beskrivelse: Eier opplyser at i 2024: Byttet terrassebord til Møre royal. Utførende: Ionel Lefter. Sørvest-vendt markterrasse på ca. 42 m² med adkomst fra stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører/hvit omramning . Entredør har lyd - og brannklassefisering som er ukjent. Innerdører med innfelt glass og sprosser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2 etasje: Vindu i gang er av nyere alder, stempel i vindusglass er ikke synlig og derav ukjent alder. Vindu i bad er fra 2005. Vindu soverom ved trapp har ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm. Balkongdør soverom 1 er fra 1978 og vindu fra 2004. Vindu i soverom fra 2004. Innerdører fra 2013-2015. 1 etasje: Terrassedør er fra 2021. Ett eldre vindu i stue hvor alder er ukjent da stempel ikke er synlig i vinduskarm. Vinduer i spisestue er fra 2020. Vindu i kjøkken er fra 2005. Vindu i vindfang har ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm. Innerdører fra 2013-2015. Kjeller: Vinduer med ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm. Innerdører fra 2013-2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
2. etasje:
Karmer er værslitte til balkongdør.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig til balkongdør.
Balkongdør: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

TG1:
2. etasje:
Normal slitegrad på resterende vinduer og dører.

1. etasje:
Bruksmerker på ytterdør.

Kjeller:
Normal slitegrad.

Beskrivelse:
2 etasje:
Vindu i gang er av nyere alder, stempel i vindusglass er ikke synlig og derav ukjent alder.
Vindu i bad er fra 2005.
Vindu soverom ved trapp har ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Balkongdør soverom 1 er fra 1978 og vindu fra 2004.
Vindu i soverom fra 2004.
Innerdører fra 2013-2015.

1 etasje:
Terrassedør er fra 2021.
Ett eldre vindu i stue hvor alder er ukjent da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Vinduer i spisestue er fra 2020.
Vindu i kjøkken er fra 2005.
Vindu i vindfang har ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Innerdører fra 2013-2015.

Kjeller:
Vinduer med ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Innerdører fra 2013-2015.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at yttervegg ble etterisolert i 2005.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

TG2:
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.
Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.
Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord i 2 etasje.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.
Eier opplyser at boligen ble sist malt utvendig i 2017.
Eier opplyser at yttervegg ble etterisolert i 2005.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag.
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner/nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

TG2:
Det er ukjent løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen er fullstendig gjenbygget. Vurdering er begrenset til alder og observasjoner fra etasjen under.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning for lufting anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.11 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

TG2:
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.
Basert på visuell inspeksjon er det mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Beskrivelse:
Tekking har ukjent alder.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2:
2.etasje:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

TG1:
2 etasje:
Bruskmerker på gulvoverflate.
Det registreres stedvis knirk.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av vindfang registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Merknad: Glipper mellom gulvlist og gulv i stue.
Glippe i skjøt i spisestue mot kjøkken samt nedbøyning i lamiantgulv i samme området.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av tv-stue registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Merknad: bom i gulvfliser i gang.
Ujevnheter i gulv i tv-stue.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Ildsted/Skorstein: Vedovn stue

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2016. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 iht. NS3600 punkt 9.

Beskrivelse:
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Vedovn kjeller

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2016. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 iht. NS3600 punkt 9.

Beskrivelse:
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

TG2:
Merker i innredningen hvor oppvaskmaskin er montert.
Løs fornt til oppvaskmaskin.
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2016 og type IKEA. Utført av: P.W Bygg og renhold AS.
Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Panelplater i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur som er svingbart. Lys og stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert mikroovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Luke i sjakt for stoppekran.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt
Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk bør etableres om det er muligheter for det.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Godkjente byggetegninger tilhørende denne boligen foreligger ikke i kommunes arkiver datert 07.05.2025.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse tilhørende denne boligen foreligger ikke i kommunes arkiver datert 07.05.2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu i kjeller er for små som rømningsvindu.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i hver etasje.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
TG2: Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. 2012: Soilrør + alle rør fra kjeller til kjøkken byttet. 2014: Alle rør fra kjeller til bad 2. etg byttet. Utført av: Esben Hall Torgersen, rørlegger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. 2012: Soilrør + alle rør fra kjeller til kjøkken byttet. 2014: Alle rør fra kjeller til bad 2. etg byttet. Utført av: Esben Hall Torgersen, rørlegger. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Deler av vannrør er ikke isolert i luke ved bad. Dette kan medføre kondensering.
Manglende tett skap for vannledninger i sjakt ved lekkasje.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i bad via luke.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Automatisk vannstopper kan anbefales som et kompenserende tiltak ved lekkasje.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap er plassert vindfang. Kursoversikt på innerside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2024: Montering av Zaptec lader Utført av Sofienberg Elektro
2020: Demontert gammelt sikringsskap. fjernet stendere i veggen. Montert nytt sikringsskap. Tilkoblet nye sikringer i skap. montert maler ny OV og overspenningsvern. Datert 2020-02-13, utført av Linje Elektro AS
2014: Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Samsvarserklæring i boligmappe.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2024: Montering av Zaptec lader Utført av Sofienberg Elektro
2020: Demontert gammelt sikringsskap. fjernet stendere i veggen. Montert nytt sikringsskap. Tilkoblet nye sikringer i skap. montert maler ny OV og overspenningsvern. Datert 2020-02-13, utført av Linje Elektro AS
2014: Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Samsvarserklæring i boligmappe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.21 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2

TG2:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

Beskrivelse:
Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innhent dokumentasjon om mulig. For å få TG0/1 må dokumentasjon innhentes eller service utføres.

6.22 Varmtvannsbereder: Bad/vaskerom kjeller

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil ført til yttervegg samt spalte i vinduskarm.

6.24 Våtrom: Bad 2 etasje



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 25x40. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speilskap med lys og stikk på vegg. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc Veggskap i glatt utførelse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser om:
2024: Bytte av fliser på bad i 2. etg (reparasjon av bom).
2014: Totalrenovering av bad i 2. etg. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis, Esben Hall Torgersen, rørleggelegger.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.

Merknad: Mindre kosmetiske skader på karmlist.

Beskrivelse:
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.
Eier opplyser om:
2024: Bytte av fliser på bad i 2. etg (reparasjon av bom).
2014: Totalrenovering av bad i 2. etg. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis, Esben Hall Torgersen, rørleggelegger.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

TG1: Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2014.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-2

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

TG2:
Rommet mangler tilluft under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom, Kjeller



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights i himling Panelplater i himling. Elektrisk gulvvarme. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate. Stikk på vegg. Nedfelt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, skyllekum og veggmontert wc. Sotluke for vedovn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at bad/vaskerom er fra 2012. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis, Esben Hall Torgersen, rørlegger.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Fallforholdet 1:100 utenfor dusjsone er ikke ivaretatt. Lekasjevann vil bli liggende på gulvoverflate ved lekkasje samt at det ikke er 15mm synlig membran oppkant ved dør.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Beskrivelse:
Eier opplyser at bad/vaskerom er fra 2012. Utførende: MK Tømrerfirma, membran, flis, Esben Hall Torgersen, rørlegger

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Membran kan ikke påvises på denne type sluk.
Eier fremla dokumentasjon på utførelse av at er benyttet membran i rommet. TG1 settes på bakgrunn av dette.
Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2:
Rommet mangler tilluft under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.
Hulltaking er foretatt fra gang mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt.
Relativ fuktighet målt til 32,6%. Det ble registrert 7,7% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.26 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Det er vedlikeholdsetterslep.

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG2: Det er vedlikeholdsetterslep.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.	

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

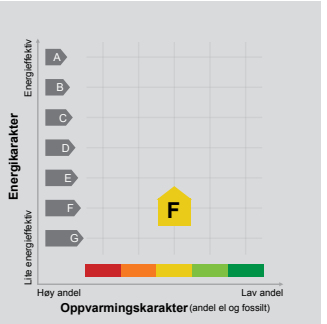
6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Nielsen Hauges vei 44
Postnummer	1463
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	977
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150718600
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113661
Dato	01.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Fyr riktig med ved
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Informasjon fra kommunen

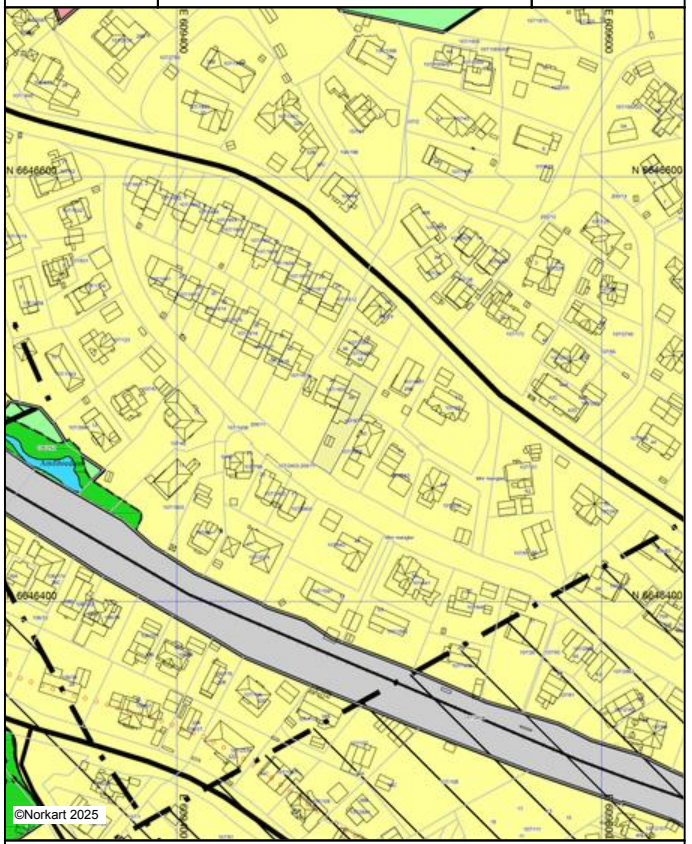
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/977
Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 44
Utskriftsdato: 01.05.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/977
Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 44
Utskriftsdato: 01.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008
- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 107/977
Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 44
Dato: 01.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0106/25
Vår referanse: 3741679/26308320
Bestilling: C3 2025-05-02 64

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3422	8	29.10.1963	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	977	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/3422/8
Uthentet 2025-05-02 14:29

Dnr. 3422/63. Dagb.f. 29/10.1963.
Stpl. av emb.s.d. med kr. 5,-.

Erklæring.

Undertegnede Dagny Brandt Nilsen eier av H.H. Haugesv.... gr. nr. 107 ...br.nr... 977 .... i Lørenskog herred, gir herved Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig vann-og kloakkledninger med nødvendige kummer over nevnte eiendom.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til traceen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger.

Grunneierne må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.

Gjerder, trær eller annen beplantning som står i traceen og som er til hinder for fremdriften av selve anlegget eller senere reparasjon, fjernes av Lørenskog kommune.

Trevirket tilhører og tilfaller grunneieren.

Lørenskog kommune yter ikke erstatning for beskadigelse av trær, eller annen beplantning, matjord, tap av vannkilder, samt anleggelse av nødvendige kummer på ledningsnettet.

Gjerder, drensgrøfter o.l. bekoster Lørenskog kommune istandsatt.

Forøvrig taes alle hensyn under anleggsdriften slik at skader reduseres mest mulig.

Naboer skal ha anledning til å tilkoble de offentlige vann og kloakkledninger på eiendommen mot erstatning for forvoldt skade etter overenskomst eller lovlig skjønn.

Tvist om hvor tilkobling skal skje avgjøres av kommuneingeniøren.

Erstatning for mulige skader i anledning senere forefallende reparasjoner m.v. av vann og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.

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

Lørenskog, den. 1. oktober 1963.

Dagny Brandt Nilsen
eier.

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0106/25
Vår referanse: 3741684/26308345
Bestilling: C3 2025-05-02 66

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20535	8	22.12.1997	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	977	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/20535/8
Uthentet 2025-05-02 10:03

TINGLYST
22 DES. 1997
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR: 20535

5782 - 24 NOV. 1997

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 639/977/637 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. 977 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 639 rett til å føre ~~kloakkledning for og~~ vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 977 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. 1637 gir eierne gr.nr. 107 br.nr. 639 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr. 107 br.nr. 1637 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. ..... av gr.nr. ..... br.nr. ..... sam samme forpliktelser som ovenfor nevnt med h gr.nr. ..... br.nr. .....s grun

Dokn: 20535 Tinglyst: 22.12.1997 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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 107/1637 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.

f.nr. 30317[redacted]
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 977

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1637
f.nr. 051066 [redacted]

Eier av gr.nr 107 br.nr 639
f.nr. 0[redacted]

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Lørenskog den 20/11 19.97

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0106/25
Vår referanse: 3741682/26308335
Bestilling: C3 2025-05-02 62

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
120	8	11.1.1971	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	977	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no [redacted]
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/120/8
Uthentet 2025-05-02 09:59

Dnr. 120 dbf. 11/1. 1971. stpl. av emb. idag med kr. 5.-

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Luhr Borettslag som eier av g.nr. 107 b.nr. 977,1600,1613 til 1620, samt b.nr. 1623 i Lørenskog avgir med dette følgende erklæring som blir å tinglyse som hoftelse på eiendommene.

Eier av g.nr. 107, b.nr. 74 skal ha rett til vei over forannevnte eiendommer frem til sin eiendom.

Fjellhamar, den 7. 1 1971

Luhr Borettslag

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0106/25
Vår referanse: 3741685/26308350
Bestilling: C3 2025-05-02 61

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1085233	200	17.9.2019	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	977	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Lørenskog Kommune	Doknr: 1085233 Tinglyst: 17.09.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Rådhuset	
Postnummer: 1470 / Poststed: Lørenskog	
Fødselsnr./Org.nr. 842566142 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Anita Jensen Ring	170581 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	107	977		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reelt servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	107	643		
0230	Lørenskog	107	2862		

B — **Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
10.09.19	Anita Jensen Ring

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Hjemmelshaver til gnr.107 bnr. 977 i Lørenskog erklærer herved at eiendommen gnr.107, bnr. 643 og gnr. 107, bnr. 2862 skal ha rett til å føre vann og avløpsledninger over gnr.107 bnr. 977, samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når det er påkrevet.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på eiendommen gnr.107 bnr. 977.

Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodata, Lørenskog kommune

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Lørenskog 10.09.19	Anita Jensen Ring

Noter:

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

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0106/25
Vår referanse: 3741680/26308325
Bestilling: C3 2025-05-02 60

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3819	8	30.11.1963	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	977	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dnr.3819/63 Dagb.f. 30/11.1963
Stpl. av emb.s.d. med kr. 5,-.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 2 - 977 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. 977 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 2 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 977 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

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

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

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

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

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det 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.

Dagny Brandt Nilsen.
Eier av gr.nr. 107 br.nr. 977

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 2
LØRENSKOG
Rengen.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Fjellhamar 29/11 den 19 63
C. H. Engebretsen

Verdi kr. 50,-

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0106/25
Vår referanse: 3741681/26308330
Bestilling: C3 2025-05-02 57

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
119	8	11.1.1971	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	977	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bnr. 119/71 kxxx dbf. 11/1. 1971.Stpl. av emb. idag med kr. 10.-

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Luhr Borettslag Lørenskog
avgir med dette bindende for seg å senere eiere
av g.nr. 107 b.nr. 977 og g.nr. 107, b.nr. 1600-1620
med mellomliggende b.nr. følgende erklæring som
blir å tinglyse som hefte på eiendommene:

1. Eiere av g.nr. 107 b.nr. 977 og g.nr. 107 b.nr.1600-1620 med mellomliggende b.nr. forplikter seg herved til å delta i drift og vedlikehold av felles antenneanlegg for T.V. og radio på g.nr. 107 b.nr. 1617 med tilhørende ledningsanlegg og underforsterkere.

2. Eierne av g.nr. 107, b.nr. 1600 til 1620 samt g.nr. 107, b.nr. 977 skal gjensidig ha rett til adkomst over ovennevnte eiendomer, samt plikt til å delta i vedlikehold og reparasjon av felles adkomstveier.

3. Eiere av forannevnte eiendommer skal gjensidig ha rett til å foreta nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på sine hus. For forvoldt skade fastsettes erstatning ved skjønn ifall partene ikke blir enig på annen måte.

Fjellhamar, den 7/ 1971

Luhr Borettslag

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0106/25
Vår referanse: 3741686/26308355
Bestilling: C3 2025-05-02 56

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
122	8	11.1.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	1617	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Dnr. 122/1971 Dbf. 11/1. 1971.

Stpl. av emb. idag med kr. 10.-

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Luhr Borettslag i Lørenskog
som eier av g.nr. 107, b.nr. 1617 avgir med dette
følgende erklæring som blir å tinglyse som
hoftelse på eiendommen.

Eiere av g.nr. 107 b.nr. 977 og b.nr. 1600 til 1620
skal ha rett til å la anbringe og drive en felles
antenne for TV og radio med tilhørende ledningsanlegg"
og underforsterkere mot å delta i nødvendig vedlike-
holds- og reparasjonsarbeid.

Fjellhamar, den 7/ 1974

Luhr Borettslag

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0106/25
Vår referanse: 3741683/26308340
Bestilling: C3 2025-05-02 55

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
121	8	11.1.1971	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	977	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dnr. ~~122~~ 121/1971. dbf. 11/1. 1971. stpl. av emb. idag med kr .10.-

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Luhr Borettslag i Lørenskog avgir med dette bindende for seg og senere eiere av g.nr. 107 b.nr. 977 og g.nr. 107, b.nr. 1600 til 1620 med mellomliggende b.nr. følgende erklæring som blir å tinglyse som heftelse på eiendommene:

Luhr Borettslag g.nr. 107 b.nr. 977 og g.nr. 107 b.nr. 1600-1620 med mellomliggende b.nr. gir herved Lørenskog Kommune tillatelse til å legge, ha liggende samt vedlikeholde vann-spillvann og overvannsledninger over borettslagets eiendommer som fremgår av forannevnte matrikler.

Fjellhamar, den 7. 1. 1971

Luhr Borettslag

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0106/25
Vår referanse: 3741687/26308360
Bestilling: C3 2025-05-02 54

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2623	8	17.3.1988	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	1600	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
17.03.88 02623
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

OVERENSKOMST.

Vedr. gangvei/sti på Luhr.

Etter kontakt mellom Jan Lille-Homb, som er hjemmelshaver til eiendommen 107/1623 og Reidar Lien, som representant for styret i Luhr Vel, er følgende avtale inngått:

Det tinglyses en rett til gangadkomst over eiendommen gnr. 107 bnr 1623 til fordel for nåværende og fremtidige eiere av eiendommene gnr 107 bnr 977,1600,1601,1602,1603,1604,1605,1606,1607, 1608,1609,1610,1611,1612,1613,1614,1615,1616,1617,1618,1619,1620,2385 og 2386.
Gangveien skal være 4 m. bred fra Hanaborgveien via øvre husrekke og ned til nedre husrekke - og 1 m. bred videre fra nedre husrekke og ned mot H N Haugesvei.
Stien fra nedre rekke mot H N Haugesvei kan markeres med beplantning e.l., slik at det ikke er noen tvil om hvor stien går.
Vedlikehold av gangvei og gangsti ivaretas av Luhr Vel.

Luhr, 16.11.87

Jan Lille-Homb

Reidar Lien

Til vitterlighet:

Anne Grethe Svanstrøm

Per A. Halvorsen

Utskriftsdato: 01.05.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	977	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hans Nielsen Hauges vei 44, 1463 FJELLHAMAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	9 011,28 kr
Feiing	574,95 kr
Renovasjon	6 238,08 kr
Vann	8 227,56 kr
Sum	**24 051,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vanngebyr	150 Kbm	50,76 kr	1/1	0 %	7 614,38 kr	3 172,63 kr
Avløpsgebyr	150 Kbm	61,02 kr	1/1	0 %	9 153,75 kr	3 814,06 kr
Feie/tilsynsgebyr	1 Stk/år	553,00 kr	1/1	0 %	553,00 kr	230,40 kr
140 L Renovasjon	1 Stk/år	2 948,40 kr	1/1	0 %	2 948,40 kr	1 228,50 kr
Fastledd renovasjon	1 Stk/år	3 482,50 kr	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 451,06 kr
				Sum	**23 752,03 kr**	**9 896,65 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Hans Nielsen Hauges vei 44

Nabolaget Lur - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.)	**4 min**
508 elever, 21 klasser	0.4 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)	**17 min**
768 elever, 29 klasser	1.5 km
Solheim skole (1-7 kl.)	**6 min**
501 elever, 21 klasser	2.6 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.)	**12 min**
190 elever, 6 klasser	1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.)	**19 min**
364 elever, 33 klasser	1.7 km
Lørenskog videregående skole	**5 min**
850 elever, 39 klasser	2.3 km
Mailand videregående skole	**6 min**
900 elever	2.9 km

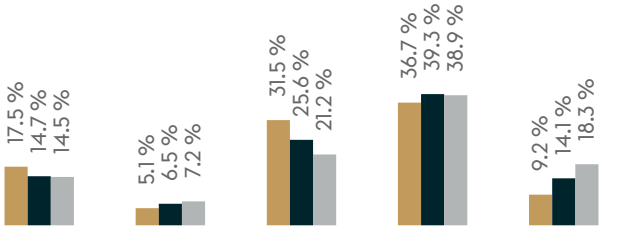
Offentlig transport

Hanaborg	**10 min**
Linje 316	0.9 km
Lørenskog stasjon	**11 min**
Linje L1	1 km
Stovner	**8 min**
Linje 4, 5	4.2 km
Oslo S	**18 min**
Totalt 24 ulike linjer	14.8 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

Barnehager

Margaretalia barnehage (1-5 år...	**3 min**
48 barn	0.2 km
Framtia barnehage (1-5 år)	**5 min**
105 barn	0.4 km
Steinerud barnehage (1-5 år)	**8 min**
132 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lur	2 901	1 522
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

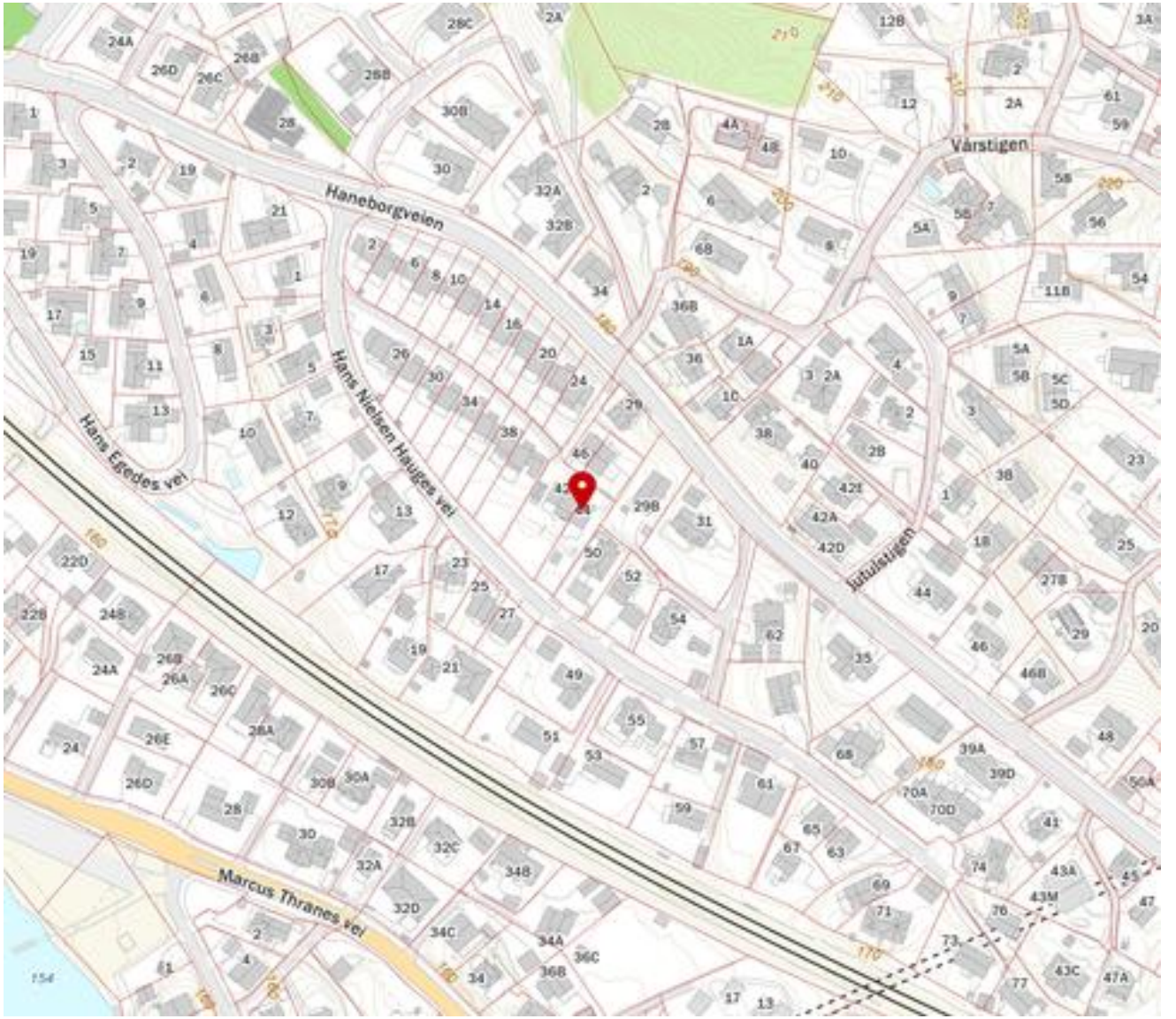
Sport

Luhr skole	4 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	9 min
EVO SNØ	12 min
Sportytude Lørenskog Snø	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 65-0106/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 44 1463 FJELLHAMAR

Betegnelse: Gnr 107, bnr 977 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no