NORDVIK

Hovelsrudveien 3B

2 soverom | 161 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hovelsrudveien 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
26	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Frittliggende enebolig med idyllisk, usjenert tomt på 1 448m². Uthus og Garasje. Landlig beliggenhet. Modernisering!

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 590,-**
Totalpris	**6 663 590,-**
BRA-i	**161 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1921**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

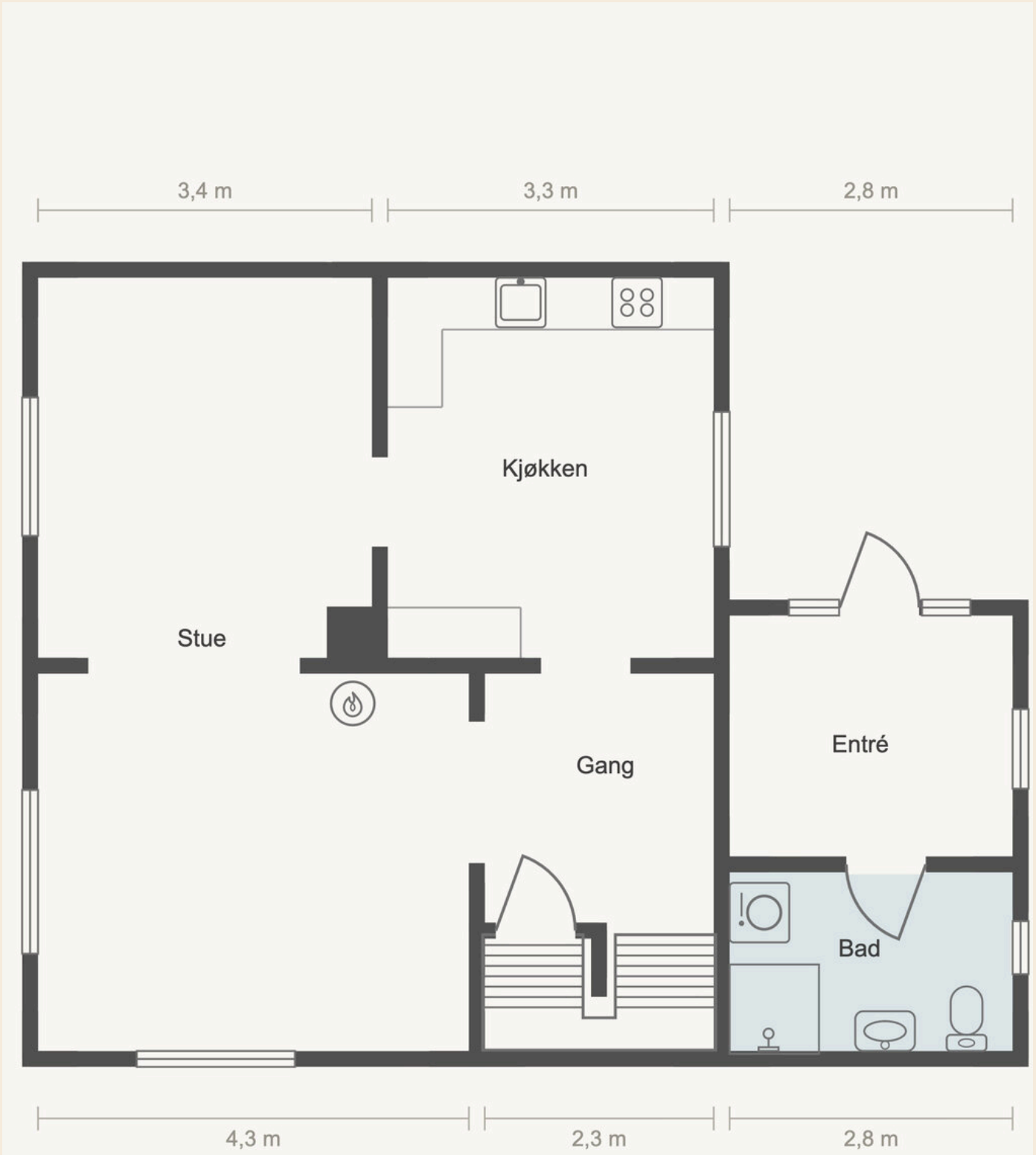
Velkommen til Hovelsrudveien 3B!
En innholdsrik enebolig med moderniseringsbehov, beliggende på en stor og grønn tomt på 1 448m². Boligen går over tre plan og inneholder blant annet stue, kjøkken, bad, soverom, ekstra stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom og flere boder med gode lagringsmuligheter. Eiendommen har i tillegg frittstående garasje og uthus. Den romslige tomten byr på store plenarealer, variert beplantning og godt med plass rundt boligen.

Her bor du i landlige og luftige omgivelser med åpne jordbruksarealer som nærmeste nabo, samtidig som du har kort vei til Lørenskog, Ahus, kollektivtransport og servicetilbud. Eiendommen passer godt for deg som ønsker god plass og muligheten til å modernisere boligen etter egen smak og behov.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse!

Planløsning

66 m².

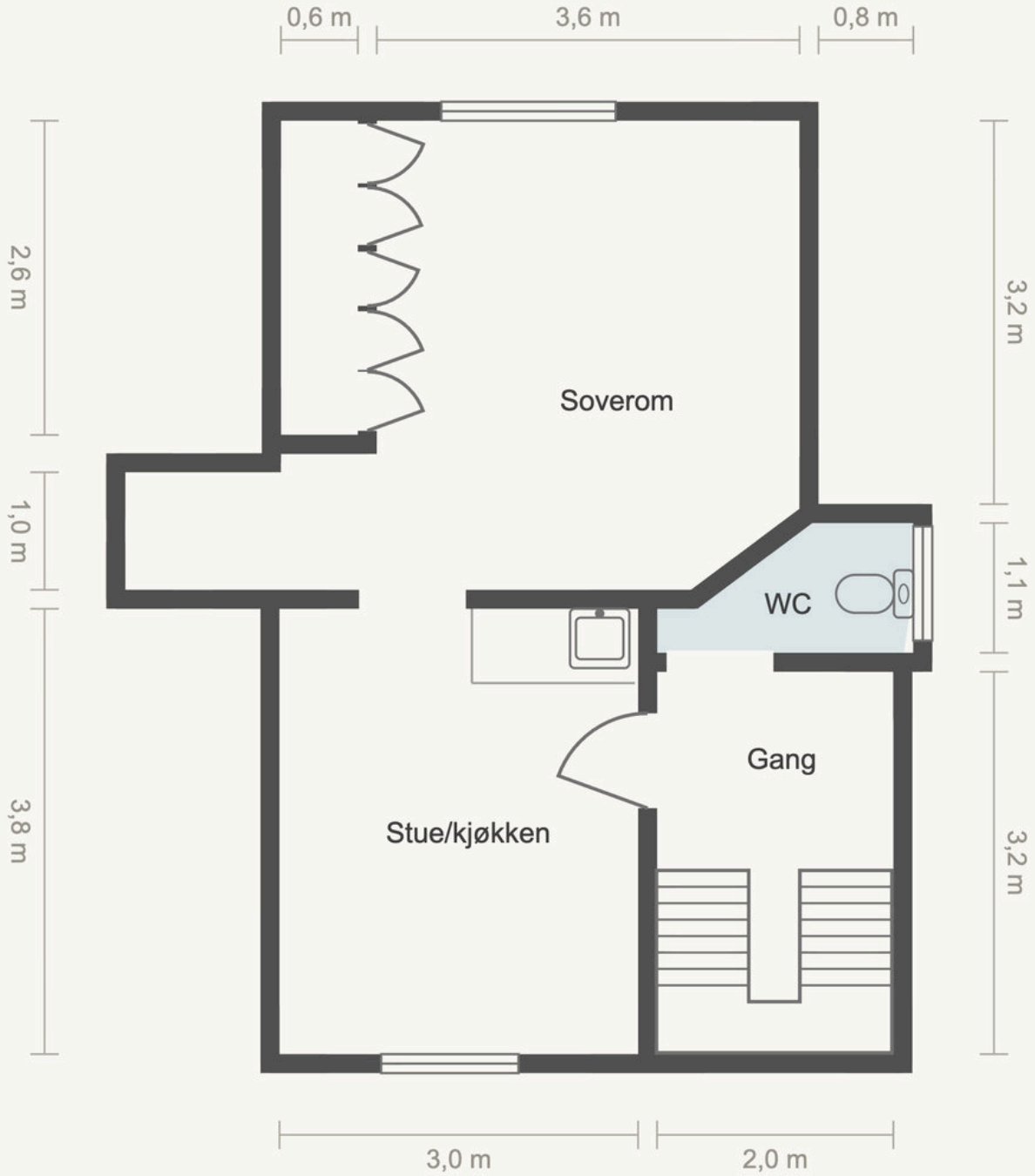


H

Plante

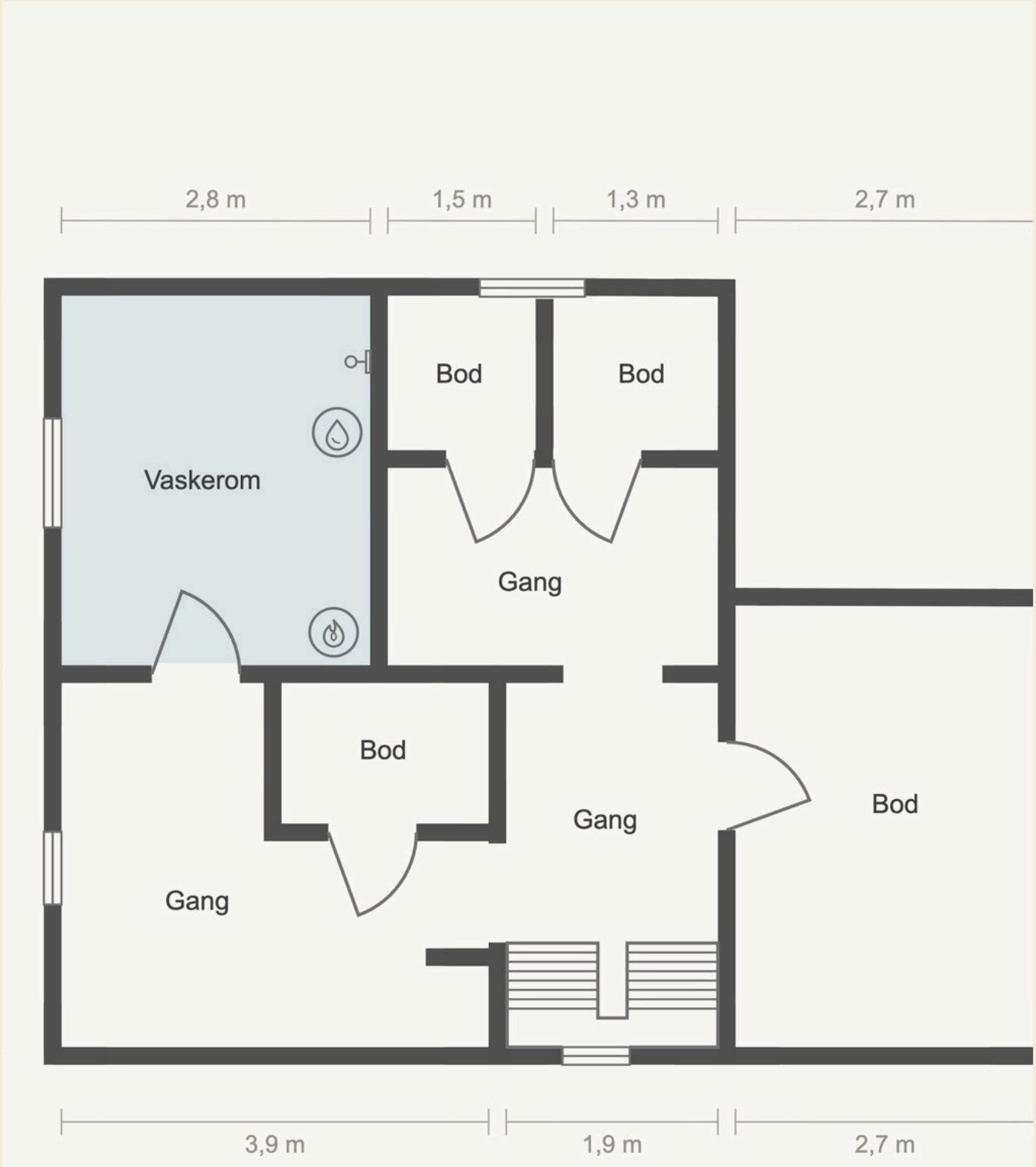
Planløsning

40 m².



Planløsning

55 m².














SAMSUNG







Stue-/kjøkkenarealet i andre etasje er romslig, med skråtak og fint lysinnslipp fra vinduet.





I andre etasje finner vi blant annet dette rommet, med egen kjøkkeninnredning og videre adkomst til tilstøtende rom.

Videre finner vi et rom av god størrelse, med skråtak, rikelig med skapplass og gode møbleringsmuligheter.



Kjelleren byr på flere disponible arealer og eget vaskerom.





Kjelleren har også et romslig disponibelt rom med hyller og gode muligheter for oppbevaring.



Eneboligen ligger fint til på en stor og grønn tomt med gode utearealer rundt boligen.





Hyggelig inngangsparti med gårdsplass og god plass rundt boligen.







Ahus er en av dine nærmeste naboer.





Lørenskog VGS.

Triaden senter på Lørenskog.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0336/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hovelsrudveien 3B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 84, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Leif Andersen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1921

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 161 kvm
BRA-e: 47 kvm
Totalt BRA: 208 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
BRA-e: 17 kvm. Garasje
BRA-e: 30 kvm. Uthus
Total BRA: 113 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

Solforhold
Solforholdene på eiendommen følger tider for soloppgang og -nedgang. Det er ikke skyggeskapende elementer øst-syd-vest rundt eiendommen.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og inneholder:

Kjeller:
Gang, vaskerom og fire boder.

1.Etasje:
Entré, kjøkken, stue og bad.

2.Etasje:
Gang, soverom, stue/kjøkken og toalettrom.

Boligen har et samlet internt bruksareal (BRA-i) på 161 m², fordelt på 55 m² i kjeller, 66 m² i 1. etasje og 40 m² i 2. etasje. I tillegg medfølger garasje på 17 m² BRA-e og uthus/bod på 30 m² BRA-e.

Standard
Entré
Boligen har en praktisk entré som ønsker deg velkommen inn i boligen og gir videre adkomst til øvrige rom i første etasje. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Entréen har en enkel og tradisjonell standard som står i stil med boligens øvrige uttrykk.

Stue - 1. etasje
Stuen er et hyggelig oppholdsrom med plass til både sofagruppe, TV-løsning og annet ønsket møblement. Vindusflatene sørger for naturlig lysinnslipp og gir utsyn mot de grønne omgivelsene rundt eiendommen. Rommet har en tradisjonell utforming og eldre overflater, og gir gode muligheter for å modernisere og sette sitt eget preg på rommet.

Kjøkken - 1. etasje
Kjøkkenet har en tradisjonell innredning med over- og underskap som gir skap- og benkeplass. Her er det tilrettelagt for nødvendig kjøkkenutstyr og hvitevarer. Kjøkkenet holder en eldre standard, men byr samtidig på gode muligheter for en ny eier som ønsker å oppgradere innredning, overflater og løsninger etter egen smak.

Bad - 1. etasje
Badet er praktisk plassert i første etasje og er innredet med dusjløsning, servant og toalett. Rommet har flislagt gulv og våtromsplater på veggene. Det er innlagt varmekabler i gulvet på badet. Badet er av eldre standard og må påregnes oppgradert, noe som gir en ny eier muligheten til å etablere et baderom tilpasset egne ønsker og behov.

Stue/kjøkken – 2. etasje
Andre etasje byr på en kombinert stue- og kjøkkenløsning som gir boligen et ekstra oppholdsareal. Rommet har plass til møblering og en enkel kjøkkenløsning, og holder i likhet med resten av boligen en eldre standard. På godkjente byggetegninger er rommet angitt som soverom, og dagens bruk som stue/kjøkken avviker dermed fra tegningene. Rommet gir gode muligheter for oppgradering og tilpasning etter egne ønsker og behov.

Soverom - 2. etasje
Soverommet ligger i boligens andre etasje og har plass til seng og tilhørende møblement. Rommet har en enkel og tradisjonell standard med eldre overflater. Her ligger det godt til rette for å modernisere med nye overflater og innredning etter egne ønsker.

Toalettrom - 2. etasje
I andre etasje finnes også et separat toalettrom, noe som er praktisk med tanke på at boligens hovedbad ligger i etasjen under. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og har en enkel, eldre standard. Det er også et kneloft fra WC som bidrar til ekstra oppbevaringsplass.

Kjeller / vaskerom og boder
Kjelleren inneholder vaskerom, gang og fire boder. Dette gir boligen godt med ekstra areal til oppbevaring og praktiske gjøremål. Vaskerommet er enkelt innredet og holder eldre standard. Kjelleren må generelt påregnes oppgradert, men de mange bodarealene gir gode oppbevaringsmuligheter for blant annet verktøy, hageutstyr og sesongbasert utstyr.

Parkering
Parkering i garasje med plass til én bil, samt gode parkeringsmuligheter på egen oppkjørsel.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, men det foreligger ikke samsvarserklæring. Finner ikke kvittering i øyeblikket.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget er kontrollert?
Ja, utført av 3K Elektro AS. De har opphørt og selger finner ikke faktura.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Roger Rør AS, Lørenskog. Installasjon av vannmåler.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder burksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Tilkopling med kommunal vann forsyning i 1972. tiltaket var søknadspliktig, og arbeidet har blitt godkjent.

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

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Eneboligen er oppført i 1921 med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og yttertak i trekonstruksjon. Ytterveggene er utvendig kledd med malt trepanel. Taket er i hovedsak tekket med takstein, mens takflater over entré og bad er tekket med takpapp. Undertaket består av rupanel.

Boligen har kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Kjellerveggene er innvendig kledd med porebetongelementer/-blokker. Vinduer er hovedsakelig utført i tre med isolerglass, mens det er enkelte vinduer med enkle glass i kjelleren. Oppvarming skjer hovedsakelig elektrisk, i tillegg til peis i stue og vaskerom. Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

På eiendommen er det også en garasje fra 1972, oppført i enkel trekonstruksjon på betongdekke og tekket med takpapp, samt et uthus fra 1921 i enkel trekonstruksjon med malt trepanel og takstein.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking:
Det ble registrert fuktmerker i undertaket, som tyder på tidligere futktpåvirkning. Det er registrert svanker i takflaten. Det er påvist lav
på takflaten. Deler av takmaterialene er tæret, skadet eller deformert. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter
øker.

- Yttervegg:
Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert
manglende luftespalte nederst i kledningen. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

- Tak/Loft:
Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket. Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og
yttertak er tilfredsstillende. Det er funnet museavføring på loftet, noe som viser at det har vært aktivitet av mus.

- Drenering:
Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren, hvor grunnmursplasten er synlig. Dreneringen har nådd en alder hvor
redusert funksjon må påregnes. Stikkprøver med fuktindikator viste forhøyede verdier i grunnmur og kjellergulv. Det er registrert
saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren. Det er registrert
soppvekst på overflater, noe som viser at området har vært utsatt for fukt.

- Grunnmur/fundament:
Det er registrert avflassing i overflaten på grunnmuren.

- Terrengforhold:
Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.

- Vinduer:
Treverket har synlige sprekker. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Utvendig listverk ligger tett mot
vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Vinduene har nådd en alder
hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

- Dører:
Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på karmen.

- Våtrom > Bad - 1. etasje - Overflater, Sluk og tettesjikt/membran:
Det er registrert svelling i skjøtene på våtromsplatene.
Det er registrert bom under enkelte fliser.
Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Det er registrert rust i sluket.

- Sanitærutstyr > Vaskerom - Kjeller:
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

- Sanitærutstyr og ventilasjon > Toalettrom - 2. etasje:
Vannrørene er av eldre dato.

- Rom under terreng:
Det er registrert mye riss/sprekker i overflater. Det er observert soppvekst på overflater. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og
målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt. Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å
skade konstruksjonen. Ventileringen i rommet er begrenset.

- Innvendige trapper:
Det er ikke håndløper på begge sider i trappen ned til kjelleren, som er et forskriftskrav under befaringen.

- Vannledninger:
Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Det er registrert at vannrør i kalde områder ikke er tilstrekkelig isolert.

- Avløpsrør:
Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

- Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom. Boligens samlede ventilasjon
vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

- Varmtvannstank:
Det er registrert avdrypp fra varmtvannsberederen. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til
gjeldende forskrift.

- Sanitærutstyr > Bad - 1. etasje:
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Det er observert krakelering i overflaten på servanten.

- Våtrom > Vaskerom - Kjeller - Overflater, sluk og tettesjikt/membran:
Det er registrert svertesopp på overflater. Forholdet er tidligere kommentert under punktet «rom under terreng».
Det er registrert større rustdannelser i sluket. Slukrist har rustet slik at den er knekt.
Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

- Avtrekk > Bad - 1. etasje:
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset
luftutskifting.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Taktekking:
Eier informerer at det er en lekkasje i taktekkingen over badet som krever umiddelbare strakstiltak. Det er synlig fuktpåkjenning på
innvendig takessplater i badet. Bærekonstruksjon, isolasjon m.m er ikke besiktiget, men det må forventes at det er fuktskadet
materialer.

- Yttervegg:
Det er registrert omfattende råteskader i bordkledningen, som innebærer at treverket har redusert beskyttende funksjon mot vær og vind

- Terrengforhold:
Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall), slik at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren.

- Våtrom > Bad - 1 etasje. Overflater, Sluk og tettesjikt/membran:
Det er registrert fuktskade i enkelte baderomsplater og takessplater rundt ventilasjonskanal, noe som viser at materialene har vært
utsatt for fukt.
Gulvlisten ved dusjdørene ligger helt ned mot gulvet og fungerer som en barriere.
Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).

- Våtrom > Vaskerom - Kjeller. Sluk og tettesjikt/membran:
Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).

- Avtrekk > Vaskerom - Kjeller:
Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon.

- Sanitærutstyr og ventilasjon > Toalettrom - 2.etasje:
Det er registrert manglende eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet.

Ventilasjon:
Kjøkkenet har ikke avtrekk.

Innbo og løsøre
Kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel og eldre komfyr medfølger boligen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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
Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 114,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:
Feie/tilsynsgebyr kr. 653,00
140 L Renovasjon kr. 2 948,40
Fastledd renovasjon kr. 3 482,50
Målerleie kr. 364,00
A-konto avløp kr. 7 857,72
A-konto vann kr. 6 498,77
Eiendomsskatt bolig kr. 4 310,00
SUM= kr. 26 114,38

Fakturert hittil i år: kr. 13 057,19

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 4 310,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Lørenskog kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 575 167,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 300 668,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige

Polisenr: 18184109

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 447 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en romslig tomt på 1 448 m², pent opparbeidet med store plenarealer, variert beplantning og gruset innkjøring. Tomten fremstår luftig og forholdsvis skjermet, med god plass rundt bebyggelsen. Eiendommen grenser mot åpne jordbruksarealer, noe som gir en landlig og åpen atmosfære med fint utsyn over nærområdet.

På eiendommen står en enebolig med BRA-i på 161 m², fordelt over kjeller, 1. etasje og 2. etasje. I tillegg er det en frittstående garasje på 17 m² BRA-e og et uthus på 30 m² BRA-e. Dette gir gode muligheter for både parkering og oppbevaring. Samlet bygningsmasse utgjør 208 m² BRA.

Her får man med andre ord en stor tomt med god plass, grønne omgivelser og en fin kombinasjon av landlig preg og nærhet til etablert bebyggelse på Lørenskog.

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
Hovelsrudveien 3B har en attraktiv og landlig beliggenhet i Lørenskog, samtidig som man har kort vei til sentrale servicetilbud. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og byr på rolige, grønne omgivelser med gode muligheter for tur- og friluftsliv.

Beliggenheten passer godt for barnefamilier, med flere skoler og barnehager i nærområdet. Kurland barneskole og Hammer ungdomsskole ligger i nærheten, i tillegg til flere kommunale og private barnehager. Det er også kort vei til videregående skoler i Lørenskog og omkringliggende områder.

For handel og servicetilbud er det enkel tilgang til Metro Senter, samt Lørenskog sentrum og Triaden med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, treningsmuligheter og øvrige servicetilbud. Ahus ligger også i nærområdet.

Området har gode forbindelser videre mot Oslo og resten av Romerike, både med bil og kollektivtransport. Lørenskog stasjon gir togforbindelser, mens bussforbindelser i området gjør det enkelt å komme seg

rundt uten bil.

Eiendommen ligger med kort vei til Østmarka og Åmotdammen, som byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner du fine turstier, bade og fiskemuligheter, samt gode forhold for ski og friluftsliv vinterstid.

Alt i alt byr Hovelsrudveien 3B på en fin kombinasjon av landlige og familievennlige omgivelser, nærhet til naturen og enkel tilgang til skoler, kollektivtransport, handel og øvrige servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har gode kollektivmuligheter med bussholdeplass i nærområdet. Herfra er det bussforbindelser mot blant annet Lillestrøm, Lørenskog, Ahus og Oslo, noe som gir gode muligheter for både arbeids- og fritidsreiser. Fra Lørenskog stasjon er det togforbindelser videre mot Oslo og Lillestrøm. Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av landlige omgivelser og enkel tilgang til kollektivtransport og sentrale knutepunkter i området.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.
Hammer skole (8-10 kl.) 14 min til fots (1,3km).
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 6 min med bil (1,9km).
Lørenskog VGS 17 min til fots (1,5km).

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.

Det foreligger byggetegninger for boligen fra 1924, samt tegninger fra 1976 i forbindelse med tilbygget. For garasjen foreligger det godkjente byggtegninger fra 1960.

Det er registrert avvik mellom dagens bruk og godkjente plantegninger i boligens 2. etasje. Arealet som i dag er innredet og benyttet som stue/kjøkken, er på godkjente tegninger angitt som soverom.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 offentlig vei.
97 m² av eiendommen er regulert til «felles avkjørsel» og 2 m² til «kjørevei»

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2038, vedtatt 10.06.2026, hvor eiendommen på 1 448 m² er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Deler av eiendommen omfattes i tillegg av eldre reguleringsplan «Shelltomta» (plan-ID 1983006), vedtatt 22.12.1983.
Av eiendommens areal er 2 m² regulert til kjørevei og 97 m² regulert til felles avkjørsel.

Deler av eiendommen ligger i et område som er registrert som flomutsatt eller utsatt for stormflo, basert på tilgjengelig kartgrunnlag. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med forholdet og tilgjengelig informasjon.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
1951/5916-2/8 31.10.1951 BESTEMMELSE OM GJERDE

1966/4608-3/8 29.12.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 84 BNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 84 BNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 84 BNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 84 BNR: 15
Bestemmelse om felles vedlikehold

1970/3527-2/8 15.07.1970 BORETT
RETTIGHETSHAVER: SELGER

1970/3527-3/8 15.07.1970 FORKJØPSRETT
RETTIGHETSHAVER: JAN ERIK SIMENSEN
Kommentar: Rettighetshaver lever ikke lenger, og forkjøpsretten er derfor ikke gyldig, i følge selger.

1960/3571-1/8 25.11.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 84 BNR: 7
Bestemmelse om å oppføre garasje i felles grenselinje

1966/4608-2/8 29.12.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 84 BNR: 7
Bestemmelse om felles vedlikehold
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/4608-5/8 29.12.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 84 BNR: 12
Bestemmelse om felles vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/4608-6/8 29.12.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 84 BNR: 15
Bestemmelse om felles vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/81-1/8 04.01.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 68 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 68 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 69 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 69 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 70 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 70 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 71 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 71 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 73
Rett for gnr. 85 bnr. 29 til å legge overvannsledn.
Rett for resterende eiend. til å legge stikkledn.
for vann
og avløp med nødv. kummer. Best. om bekostning og adgang til
rep. og vedlikehold. Forpliktelser best. om godkjenninger
nærm. beskr. Solid. ansv. for rep. og vedlikeh. av felles
ledn. m.fl.best. Kan ikke avlyses uten skriftlig till. av
rørkontrollen i Lørenskog kommune.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat

og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og

tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Privat visninger gratis kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 22 500,-

Samlet skal selger betale kr. 170 900,- 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
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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Nora Benedikte Haugen-Gjermshus, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Megler
Jesper Bjerke, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 92688172

Megler 2
Eiliv Solheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95972027

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

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

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

Hovelsrudveien 3B

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)	804 elever, 35 klasser	6 min 1.9 km
Kurland skole (1-7 kl.)	337 elever, 17 klasser	7 min 2.8 km
Benterud skole (1-7 kl.)	547 elever, 21 klasser	6 min 3.7 km
Hammer skole (8-10 kl.)	300 elever, 25 klasser	14 min 1.3 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.)	346 elever, 23 klasser	6 min 2.2 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	17 min 1.5 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	7 min 3.5 km

Sport

Lørenskoghallen - gymnastikksa...	4 min
Bredde vel - balløkke	6 min
CrossFit Lillestrøm	22 min
Fresh Fitness Strømmen	4 min

Offentlig transport

Hovelsrudveien	Linje 110	2 min 0.2 km
Fjellhamar stasjon	Linje L1	6 min 2.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 19.3 km
Oslo Gardermoen		31 min

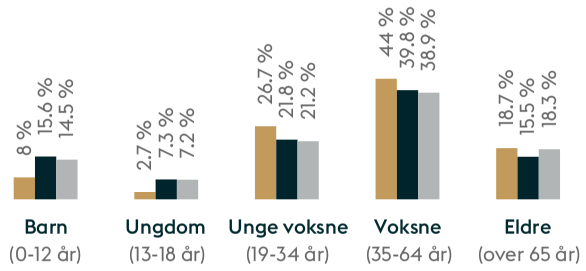
Barnehager

Ahus Nordbyhagen barnehage 2 (...	55 barn	8 min 0.7 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (...	59 barn	9 min 0.7 km
Ahus Nordbyhagen barnehage 3 (...	74 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

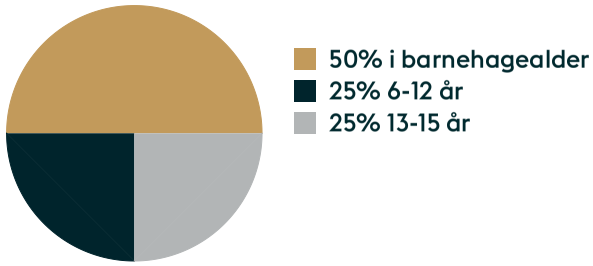
Kiwi Nordbyhagen	11 min
Kiwi Fjellhamar	23 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hovelsrud	73	31
Kommune: Lørenskog	44 693	19 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



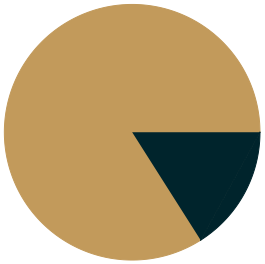
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Nordbyhagen	11 min
Kiwi Fjellhamar	23 min

Sivilstand

		Norge
Gift	48%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse



84% enebolig
16% annet



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

Tilstandsrapport

Hovelsrudveien 3 B
1474 Lørenskog

Referanse: 2026-1338
Matrikkel: 3222-84/8/0/0
Befaringsdato: 20.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

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

TG 2 **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 **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.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Enebolig

Byggeår 1921

TG 3 Store eller alvorlige avvik 8 forhold

Taktekking

Eier informerer at det er en lekkasje i taktekkingen over badet som krever umiddelbare strakstiltak. Det er synlig fuktpåkjenning på innvendig takessplater i badet. Bærekonstruksjon, isolasjon m.m er ikke besiktiget, men det må forventes at det er fuktskadet materialer.

Yttervegg

Det er registrert omfattende råteskader i bordkledningen, som innebærer at treverket har redusert beskyttende funksjon mot vær og vind.

Terrengforhold

Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall), slik at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren.

Våtrom · Bad - 1. etasje

Overflater, Sluk og tettesjikt/membran

Det er registrert fuktskade i enkelte baderomsplater og takessplater rundt ventilasjonskanal, noe som viser at materialene har vært utsatt for fukt.

Gulvlisten ved dusjdørene ligger helt ned mot gulvet og fungerer som en barriere.

Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).

Våtrom · Vaskerom - Kjeller

Sluk og tettesjikt/membran

Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).

Avtrekk · Vaskerom - Kjeller

Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon.

Sanitærutstyr og ventilasjon · Toalettrom - 2. etasje

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet.

Ventilasjon

Kjøkkenet har ikke avtrekk.

TG 2 Vesentlige avvik 20 forhold

Taktekking

Det ble registrert fuktmerker i undertaket, som tyder på tidligere futktpåvirkning. Det er registrert svanker i takflaten. Det er påvist lav på takflaten. Deler av takmaterialene er tæret, skadet eller deformert. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

Yttervegg

Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

Tak/Loft

Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket. Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende. Det er funnet museavføring på loftet, noe som viser at det har vært aktivitet av mus.

Drenering

Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren, hvor grunnmursplasten er synlig. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes. Stikkprøver med fuktindikator viste forhøyede verdier i grunnmur og kjellergulv. Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren. Det er registrert soppvekst på overflater, noe som viser at området har vært utsatt for fukt.

Grunnmur/fundament

Det er registrert avflassing i overflaten på grunnmuren.

Terrengforhold

Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.

Vinduer

Treverket har synlige sprekker. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Dører

Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på karmen.

Våtrom · Bad - 1. etasje

Overflater, Sluk og tettesjikt/membran

Det er registrert svelling i skjøtene på våtromsplatene.

Det er registrert bom under enkelte fliser.

Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Det er registrert rust i sluket.

Sanitærutstyr · Bad - 1. etasje

Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Det er observert krakelering i overflaten på servanten.

Avtrekk · Bad - 1. etasje

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Våtrom · Vaskerom - Kjeller

Overflater, Sluk og tettesjikt/membran

Det er registrert svertesopp på overflater. Forholdet er tidligere kommentert under punktet «rom under terreng».

Det er registrert større rustdannelser i sluket. Slukrist har rustet slik at den er knekt.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Sanitærutstyr · Vaskerom - Kjeller

Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Sanitærutstyr og ventilasjon · Toalettrom - 2. etasje

Vannrørene er av eldre dato.

Rom under terreng

Det er registrert mye riss/sprekker i overflater. Det er observert soppvekst på overflater. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt. Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen. Ventileringen i rommet er begrenset.

Innvendige trapper

Det er ikke håndløper på begge sider i trappen ned til kjelleren, som er et forskriftskrav under befaringen.

Vannledninger

Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Det er registrert at vannrør i kalde områder ikke er tilstrekkelig isolert.

Avløpsrør

Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

Varmtvannstank

Det er registrert avdrypp fra varmtvannsberederen. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

IU Ikke undersøkt 2 forhold

Byggegrunn

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Vaskerom - Kjeller

HMS Helse, miljø og sikkerhet 5 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Innvendige trapper

Det er ikke håndløper på begge sider i trappen ned til kjelleren, som er et forskriftskrav under befaringen.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Branntekniske forhold

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Terrengforhold

Deler av tomten ligger i flomutsatt område eller område utsatt for stormflo i henhold til NVE kartverk, kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnivåkart.

Taktekking

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

Vurderinger

Enebolig

Byggeår 1921

Taktekking TG 3

Yttertaket er tekket med takstein. Tekkingen over entré og bad oppført med takpapp. Undertaket er av rupanel.
Tekkingen er ifølge eier fra starten av 70-tallet.

Pipe er over yttertaket.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Eier informerer at det er en lekkasje i taktekkingen over badet som krever umiddelbare strakstiltak. Det er synlig fuktpåkjenning på innvendig takessplater i badet. Bærekonstruksjon, isolasjon m.m er ikke besiktiget, men det må forventes at det er fuktskadet materialer.
   Konsekvens: Dette betyr at taket i sin nåværende stand ikke er tett, og at vann trenger direkte inn i bygningen - som kan føre til skader.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det ble registrert fuktmerker i undertaket, som tyder på tidligere futktpåvirkning.
   Konsekvens: Fuktmåling med piggelektrode på tilhørende treverk viste ingen skadelige verdier under befaringen. Forholdet anbefales likevel fulgt opp med jevnlig tilsyn, da det ikke kan utelukkes at nye lekkasjer kan oppstå over tid.
2. Det er registrert svanker i takflaten.
   Konsekvens: Dette innebærer at takflaten ikke er helt jevn. Slike ujevnheter kan føre til at vann blir liggende, noe som over tid kan gi økt belastning på tekkingen og føre til utettheter.
3. Det er påvist lav på takflaten.
   Konsekvens: Lav skiller ut syrer som tærer på overflaten av taktekkingen, noe som gradvis bryter ned det beskyttende sjiktet og gjør taket mer sårbart for vanninntrengning.
4. Deler av takmaterialene er tæret, skadet eller deformert.
   Konsekvens: Slik slitasje gjør at materialene mister sin styrke og form, noe som svekker takets evne til å beskytte mot vær og vind og forkorter levetiden.
5. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.
   Konsekvens: Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er ikke montert snøfangere på hele taket.
   Konsekvens: Der snøfangere mangler, kan snø og is rase ned og medføre fare for skade på mennesker, dyr, bygning eller eiendeler.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

100 000 – 200 000 kr

Kostander knyttet til utbedring av lekkasje og utbedring av fuktskader i taket på badet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.
Skorstein over tak er inspisert fra bakkenivå. Det er gjort en skjønnsmessig vurdering med tanke på avskalling, beslag, stabilitet og høyde, ut fra hva som var synlig fra bakken.

Yttervegg TG 3

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert omfattende råteskader i bordkledningen, som innebærer at treverket har redusert beskyttende funksjon mot vær og vind.

   Konsekvens: Skadeomfanget tyder på langvarig fuktpåvirkning. Utskifting av kledningen må påregnes, og det bør vurderes kontroll av underliggende konstruksjon i forbindelse med arbeidet.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.

   Konsekvens: Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

2. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.

   Konsekvens: Luftespalten skal bidra til ventilasjon og uttørking av fukt bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan dette gi dårligere uttørking og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdet er ikke nødvendigvis synlig ved vanlig visuell kontroll, og avklaring av eventuell skade krever åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

3. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

   Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

100 000 – 200 000 kr

Kostnader i forbindelse med utbedring av råteskadet treverk må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke.
Det er kun inspeksjonsmuligheter av en mindre del av loftet. Deler av takkonstruksjonen er tildekt med innvendige overflater.
Det er ikke gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket.
   Konsekvens: Spikrene kan fungere som kuldebroer, slik at varm og fuktig luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader i undertaket eller tilhørende trekonstruksjon.

2. Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende.
   Konsekvens: Begrenset lufting kan føre til kondens mot kalde flater, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i takkonstruksjonen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om luftingen er tilstrekkelig.

3. Det er funnet museavføring på loftet, noe som viser at det har vært aktivitet av mus.
   Konsekvens: Mus kan gnage på isolasjon, dampsperre og elektriske ledninger, og kan over tid føre til skader på konstruksjon og installasjoner. Det anbefales å tette mulige åpninger der mus kan komme inn, samtidig som nødvendig ventilasjon opprettholdes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.
Loftet er kun undersøkt fra loftsluken og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer. Det har ikke vært mulig å foreta en full befaring av loftsrommet. Vurderingen er derfor begrenset til det som var synlig fra inspeksjonsåpningen, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Byggegrunn IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering TG 2

Dreneringen er ifølge eier fra tidlig 70-tallet.
Det er kun observert synlig utvendig drenering på en vegg.

REGISTRERTE AVVIK

1. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren, hvor grunnmursplasten er synlig.
   Konsekvens: Når avslutningen ikke er tett kan jord og fukt trenge inn bak platen, noe som kan redusere funksjonen som beskyttelse mot fukt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmuren og rom under terreng. Det anbefales å etablere korrekt avslutning med topplist mot muren.

2. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.
   Konsekvens: Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

3. Stikkprøver med fuktindikator viste forhøyede verdier i grunnmur og kjellergulv.
   Konsekvens: Dette tyder på fuktvandring fra grunnen, noe som er vanlig i boliger fra denne perioden da betonggulv ofte er utført uten fuktsperre. Fuktpåvirkningen kan over tid påvirke materialer mot gulv og vegger.

4. Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren.
   Konsekvens: Dette har normalt ikke betydning for bæreevnen, men viser at muren har vært fuktpåvirket. Fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling. Årsaken er ofte knyttet til drenering eller fuktsikring, og tiltak kan bli nødvendig dersom fuktbelastningen vedvarer.

5. Det er registrert soppvekst på overflater, noe som viser at området har vært utsatt for fukt.
   Konsekvens: Fukt kan skyldes kondens, begrenset ventilasjon eller fukt fra konstruksjonen. Ved fortsatt fuktbelastning kan det oppstå skader på materialer. Årsaken bør avklares, og tiltak for å redusere fuktbelastningen anbefales.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament TG 2

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.
Innvendig grunnmur er kledd med porebetong elementer, som begrenser inspeksjonsmuligheten.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert avflassing i overflaten på grunnmuren.
   Konsekvens: Dette betyr at det ytterste beskyttende laget har begynt å løsne. Når overflaten svekkes, blir muren mer utsatt for fukt, noe som over tid kan bidra til ytterligere slitasje og mindre skader. For å hindre videre nedbrytning anbefales det å reparere de berørte områdene.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold TG 3

Terrenget skråner inn mot boligen.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall), slik at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren.
   Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan føre til fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å etablere fall fra bygningen slik at vann ledes bort.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.
   Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere løsning som leder vannet bort fra bygningen.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Deler av tomten ligger i flomutsatt område eller område utsatt for stormflo i henhold til NVE kartverk, kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnivåkart.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

100 000 – 200 000 kr

Kostnader knyttet til planering av tomten må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1973.
Enkelte vinduer med blyglass.

Vinduer i tre med enkle glass i kjelleren.

REGISTRERTE AVVIK

1. Treverket har synlige sprekker.
   Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.
2. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
   Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.
3. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring.
   Konsekvens: Manglende avstand kan føre til at fukt blir stående mellom flatene, noe som over tid kan gi økt fuktpåvirkning, skader og behov for vedlikehold av treverket.
4. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.
   Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.
5. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
   Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Vinduer med enkle glass er vurdert med tanke på innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting).

Dører TG 2

Ytterdør i tre, uten datomerking.
Dør er av eldre dato.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på karmen.
   Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette gi økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra tidlig 70-tallet.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 1. etasje TG 3

Overflater

Fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Takessplater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert fuktskade i enkelte baderomsplater og takessplater rundt ventilasjonskanal, noe som viser at materialene har vært utsatt for fukt.
   Konsekvens: Fuktpåvirkning kan føre til misfarging og svekkelse av materialer, og gir økt risiko for videre skade dersom årsaken ikke avklares. Nærmere undersøkelser og utbedring av årsak må påregnes.
2. Gulvlisten ved dusjdørene ligger helt ned mot gulvet og fungerer som en barriere.
   Konsekvens: Dette hindrer at vannsøl og eventuelt lekkasjevann utenfor selve dusjsonen kan renne fritt mot sluket. Vann kan da bli stående og samle seg langs listen, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet medfører risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller gjentatt vannsøl, og tiltak bør utføres for å sikre fri avrenning til sluk.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svelling i skjøtene på våtromsplatene.
   Konsekvens: Slike svellinger oppstår ofte ved fuktpåvirkning over tid, og kan redusere tettheten i veggkonstruksjonen. Forholdet kan gjøre konstruksjonen mer utsatt for fuktrelaterte skader dersom utviklingen fortsetter.
2. Det er registrert bom under enkelte fliser.
   Konsekvens: Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.
3. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på skjøter og underkant av veggplater, forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er i støpejern, med plasthylse. Membran kan ikke konstateres visuelt
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 35 mm.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).
   Konsekvens: Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som forutsatt, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert rust i sluket.
   Konsekvens: Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Kostnader i forbindelse med renovering av baderommet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

2. Det er observert krakelering i overflaten på servanten.
   Konsekvens: Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
   Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.
   Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Vaskerom - Kjeller - Om rommet

Vaskerommet er ifølge eier fra ca. midten av 50-tallet.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vaskerom - Kjeller TG 3

Overflater

Grovstøpt betonggulv. Porebetongblokker på vegger. Malte plater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er registrert svertesopp på overflater.
   Forholdet er tidligere kommentert under punktet «rom under terreng».
   Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 13 cm.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).
   Konsekvens: Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som forutsatt, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert større rustdannelser i sluket. Slukrist har rustet slik at den er knekt.
   Konsekvens: Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.

2. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
   Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Kostnader i forbindelse med renovering av vaskerommet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - Kjeller - Sanitærutstyr TG 2

Sanitærutstyr: Armaturer for dusj. Vannkraner.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vaskerom - Kjeller - Avtrekk TG 3

Tilluft: Lufteventil på ytte under dør for lufttilførsel. …

REGISTRERTE AVVIK

1. Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon.

   Konsekvens: Fuktig luft fra dusjing og bruk blir derfor værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for fuktskader og redusert levetid på materialer. Løsningen avviker fra det som normalt forventes i våtrom, og det bør etableres egnet avtrekk.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

Under 20 000 kr

Kostnader knyttet til etablering av avtrekk må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vaskerom - Kjeller - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Toalettrom - 2. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon TG 3

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet.

   Konsekvens: Fuktig luft blir da ikke fjernet effektivt, og kan bli stående i rommet over tid. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, og kan føre til redusert holdbarhet eller fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer. Utbedring anbefales.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene er av eldre dato.

   Konsekvens: Når rør blir gamle, øker faren for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Det er ikke registrert konkrete feil ved befaringen, men det må påregnes høyere risiko for lekkasje og behov for utbedringer eller utskifting enn for nyere rør.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

Under 20 000 kr

Kostnader knyttet til etablering av avtrekk må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Rom under terreng TG 2

Boligen har rom under terreng, men uten innredning.
Kjellervegger er kledd med porebetong blokker.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert mye riss/sprekker i overflater.
   Konsekvens: Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.
2. Det er observert soppvekst på overflater.
   Konsekvens: Dette tyder på at området har vært utsatt for fukt. Dersom fuktpåvirkningen vedvarer, kan materialer brytes ned over tid. Soppdannelser kan påvirke inneklima negativt. Årsaken bør undersøkes, og tiltak for å redusere fukt anbefales.
3. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt.
   Konsekvens: Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.
4. Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen.
   Konsekvens: Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og målinger uten inngrep. Når konstruksjonen ikke kan åpnes, vil det alltid være en viss usikkerhet, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser bør vurderes.
5. Ventileringen i rommet er begrenset.
   Konsekvens: Når luftutskiftingen er svak, kan fukt bli værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av materialer. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskjolder, sopp/råte og skadedyr.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon. Trinn kledd med heldekkende teppe.
Rekkverkshøyden er noe varierende og målt mellom ca. 0,85-0,95 m.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er ikke håndløper på begge sider i trappen ned til kjelleren, som er et forskriftskrav under befaringen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Rekkverkshøyde og åpninger, opp mot krav på befaringstidspunktet - målt ved stikkprøver. Brukslitasje og andre forhold ved trappen er ikke undersøkt.

Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
   Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
2. Det er registrert at vannrør i kalde områder ikke er tilstrekkelig isolert.
   Konsekvens: Uten isolasjon øker risikoen for frostpåvirkning ved lave temperaturer. Dersom vann fryser i rørene, kan det oppstå skader som senere kan føre til lekkasje. Rørene bør isoleres for å redusere risikoen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 3

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Kjøkkenet har ikke avtrekk.
   Konsekvens: Fravær av vifte/avtrekk reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
   Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

2. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom.
   Konsekvens: Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.

3. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.
   Konsekvens: Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

Under 20 000 kr

Kostnader med å etablere avtrekk i kjøkkenet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2013.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert avdrypp fra varmtvannsberederen.

   Konsekvens: Dette kan skyldes mindre utetthet i ventiler eller rørtilkoblinger. Selv små lekkasjer kan over tid gi fuktpåvirkning på gulv og omkringliggende materialer dersom forholdet ikke utbedres. Kontroll og nødvendig utbedring anbefales.

2. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

   Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

   Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Ukjent

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei
Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?	Det mangler samsvarserklæring på elanlegg generelt.

Samsvarserklæringer for utført arbeid

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja

Begrunnelse

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Generell beskrivelse

Enebolig

Byggeår 1921

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis i vaskerom og stue.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv. Vinylbelegg. Grovstøpt betonggulv.
Vegger: Malte plater. Pusset og malte porebetongelementer.
Himling: Takessplater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,4 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra ca. midten av 70-tallet.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator er defekt og må forventes å skiftes ut.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Garasje

Byggeår 1972

Enkel beskrivelse

En garasje i enkel trekonstruksjon. Betongdekke. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Uthus

Byggeår 1921

Enkel beskrivelse

Et uthus i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

208 m²	161 m²	47 m²	–	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Enebolig (Byggeår: 1921)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	55 m²	-	-	**55 m²**	-
1. etasje	66 m²	-	-	**66 m²**	-
2. etasje	40 m²	-	-	**40 m²**	-
Sum Enebolig	**161 m²**	**-**	**-**	**161 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-i: Fire boder, Gang, Vaskerom
1. etasje	BRA-i: Bad, Entré, Kjøkken, Stue
2. etasje	BRA-i: Toalettrom, Soverom, Stue/kjøkken, Gang

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Garasje (Byggeår: 1972)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	17 m²	-	**17 m²**	-
Sum Garasje	**-**	**17 m²**	**-**	**17 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Uthus (Byggeår: 1921)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	30 m²	-	**30 m²**	-
Sum Uthus	**-**	**30 m²**	**-**	**30 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Enebolig

Byggeår 1921

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

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Romhøyden er målt til lavere enn kravet som normalt gjaldt for beboelsesrom på oppføringstidspunktet. Etter eldre bygningsregelverk var normal minstehøyde 2,50 m, men for eneboliger og småhus kunne høyden reduseres til 2,35 m.
I dette tilfellet er himlingshøyden i en bod målt til 1,9 meter.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Hovelsrudveien 3 B, 1474 Lørenskog**
Matrikkel: **3222-84/8/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Leif Andersen**

Kunde: **Leif Andersen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **20.08.2026**

Tilstede ved befaring: **Leif Andersen (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **24.08.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

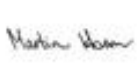
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: 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.

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.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Leif Andersen	9578-5998-4-3172151	2026-09-02 13:57:11

SIGNICAT

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
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
60-0336/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovelsrudveien 3B, 1474 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Leif Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. november 2017

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: 18184109
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Finner ingen kvittering i øyeblikket.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført av 3K Elektro AS. De har opphørt og jeg finner ikke fakturaen.

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

Nei

---

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: Roger Rør AS, Lørenskog. Installasjon av vannmåler.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilkopling til kommunal vann forsyning i 1972

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Utetthet i takbelegg. Dette utbedres i disse dager.

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0336/26

enova

Energiattest



Adresse **Hovelsrudveien 3B, 1474 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150692393**
Gårdsnummer **84**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1921**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **297,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **349,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 421 kWh**

UOFFISIELL



Hovelsrudveien 3B, 1474 LØRENSKOG

Detaljering

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL

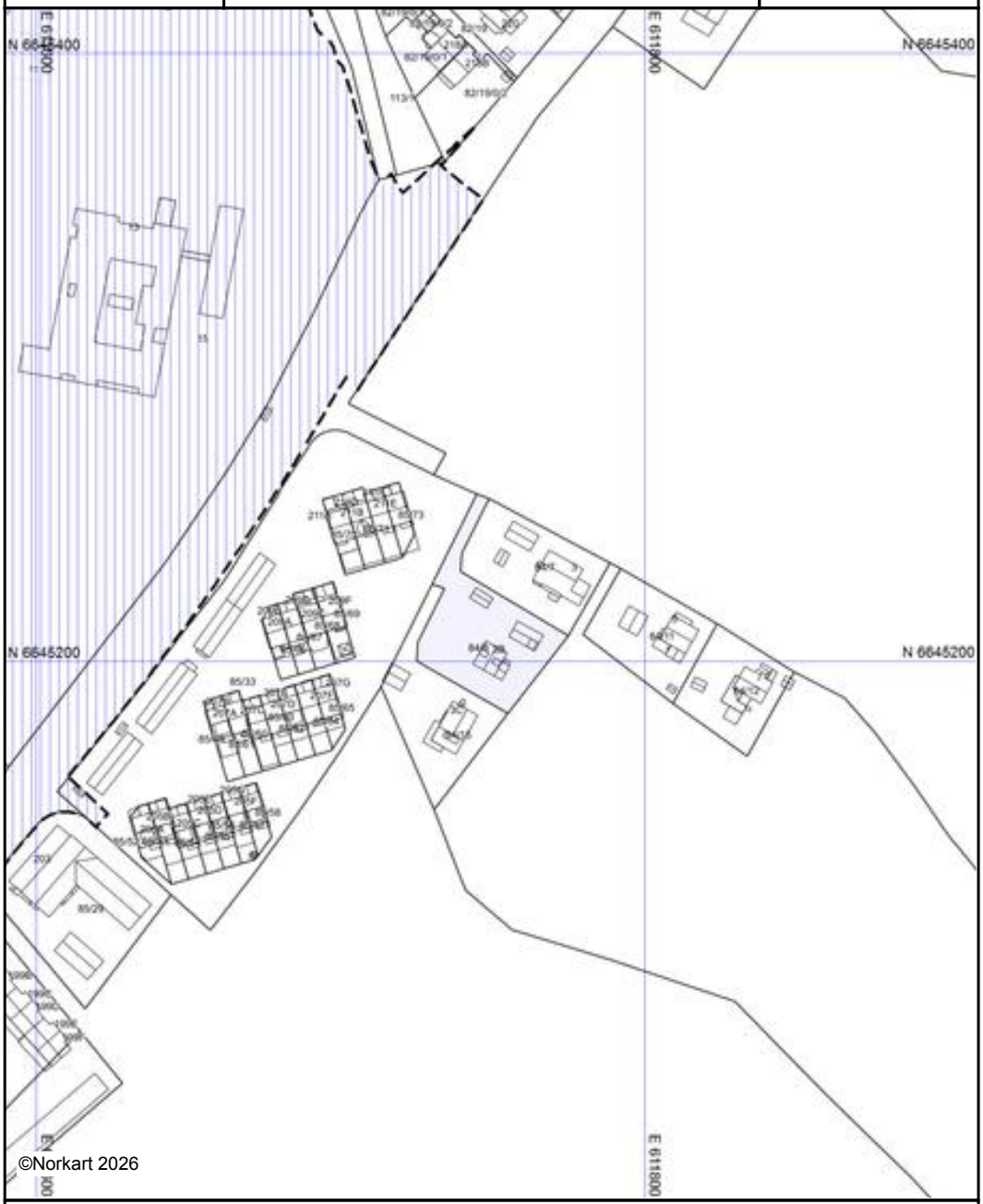
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 84/8
Adresse: Hovelsrudveien 3B
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:2000

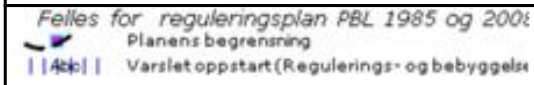
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 84/8
Adresse: Hovelsrudveien 3B
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



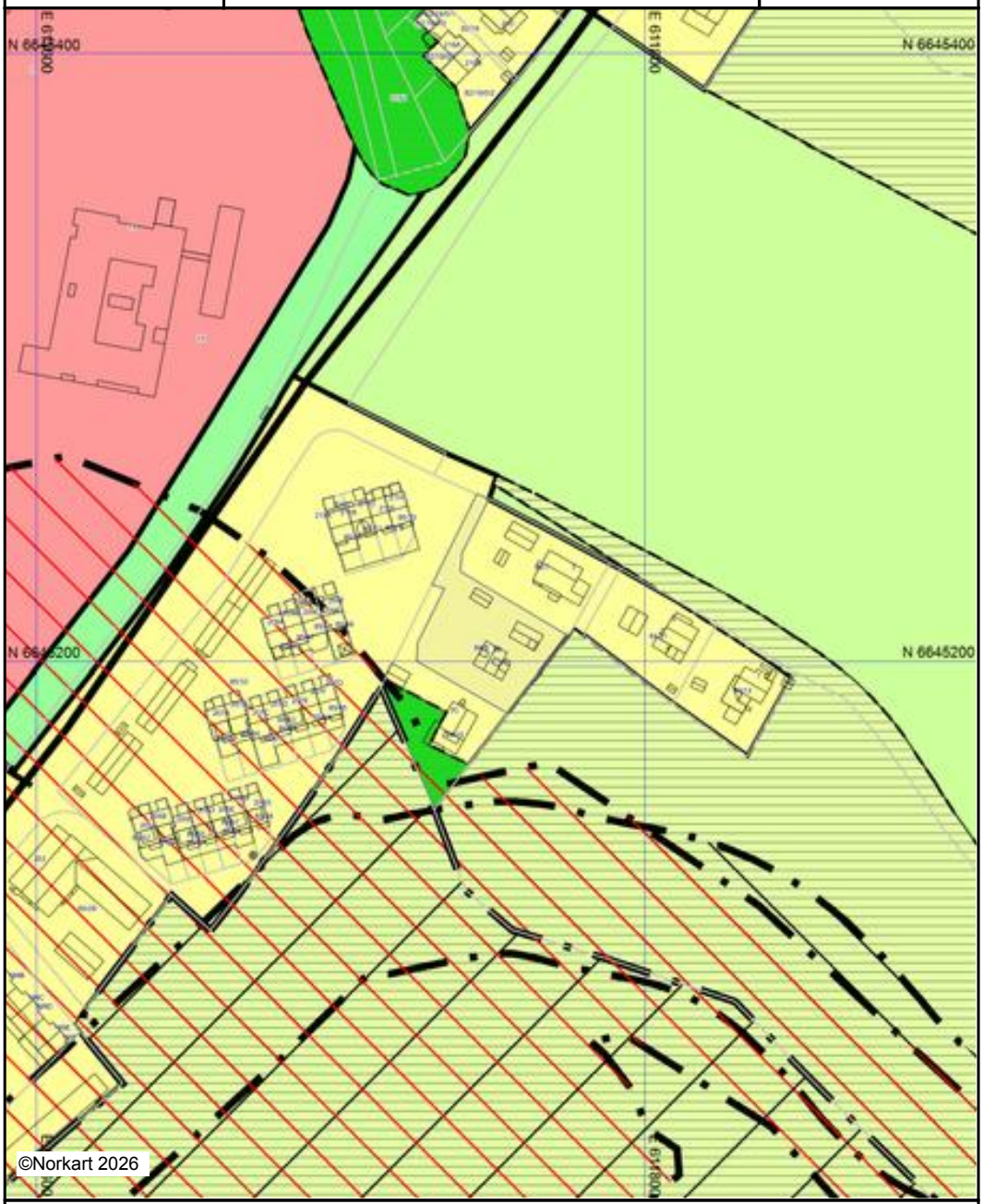
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 84/8
Adresse: Hovelsrudveien 3B
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

Utskriftsdato: 14.08.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hovelsrudveien 3B, 1474 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 448 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1983006
Navn	Shelltomta
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.12.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9292/1983006_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 97 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

44-4-03
SHELLTOMTA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "SHELLTOMTA" GNR. 84, BNR. 18 OG GNR. 85, BNR. 33

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense ved siden av bygningsloven med vedtekter for Lørenskog.

§ 1

Området reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. I bebyggelsen kan det også innredes til eller oppføres egne boliger eller bo-kollektiv for psykisk utviklingshemmede i kommunal og fylkeskommunal regi. Det kan med bygningsrådets godkjennelse også plasseres et mindre helsesenter innenfor området.

§ 2

Nødvendige trafokiosker må plasseres i samråd med bygningssjefen. Ved utarbeidelse av tomtedelingsplan må det tas hensyn til de offentlige ledningene i området.

§ 3

I området mellom frisiktlinjen og veiformålet skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende veiers planum.
Garasjer kan settes opp utenfor byggegrensen mot vei dersom utkjøring skjer bort fra eller parallelt med veien.

§ 4
(Utgår - kfr. kom. plan)
Bebyggelsen kan være bygninger i inntil 2 etasjer. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 20% av de enkelte tomters nettoareal ved bygging av en-etasjes bolig og 15% ved bygging av to-etasjes bolig.

§ 5

Bebyggelsen må støyskjermes mot Gamlevegen. Dempingstiltak som såvidt mulig begrenser utendørs støynivå til 55 db(A), jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, skal være oppført før boligene tas i bruk.

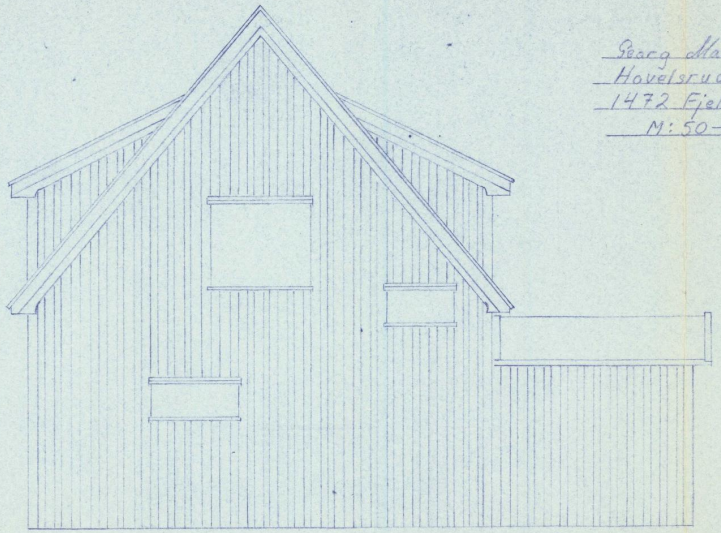
§ 6

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

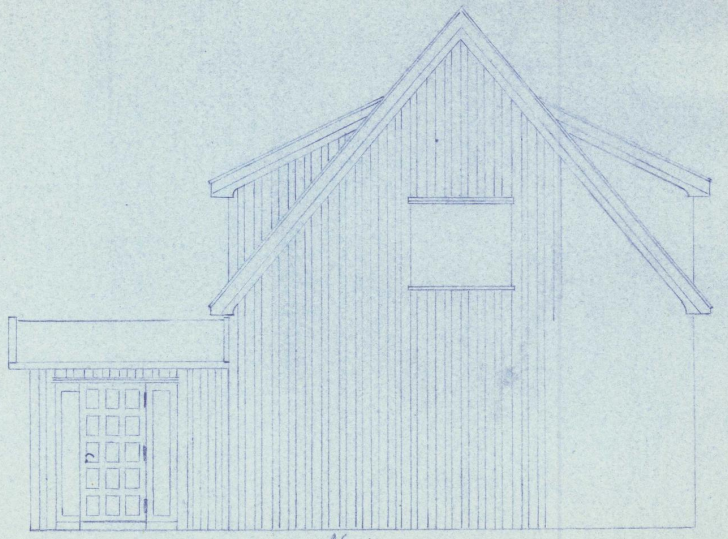
Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 31.08.1983
Stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus den 22.12.1983

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 4 i disse reguleringsbestemmelsene.

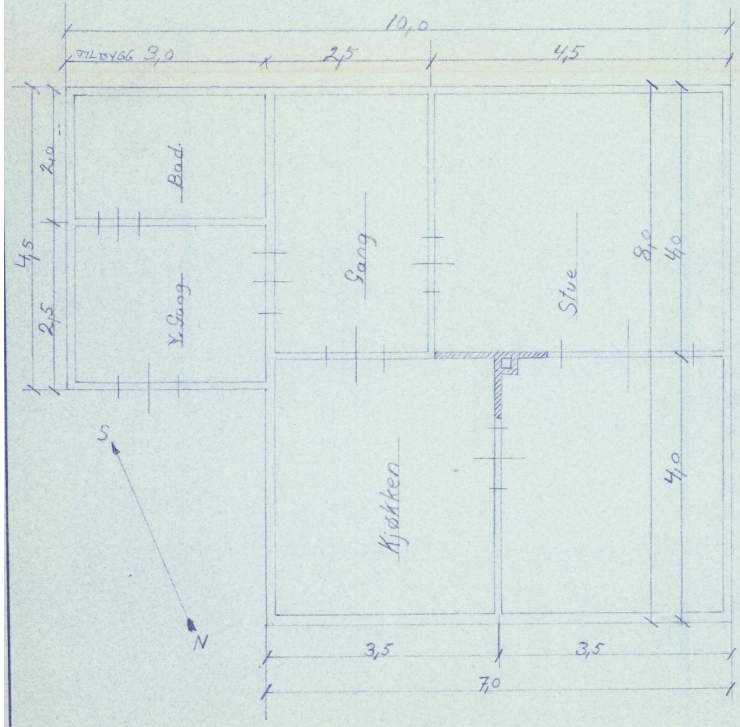
Georg Martinsen.
Hovelsrudveien 38.
1472 Fjellhamar.
M: 50-1.

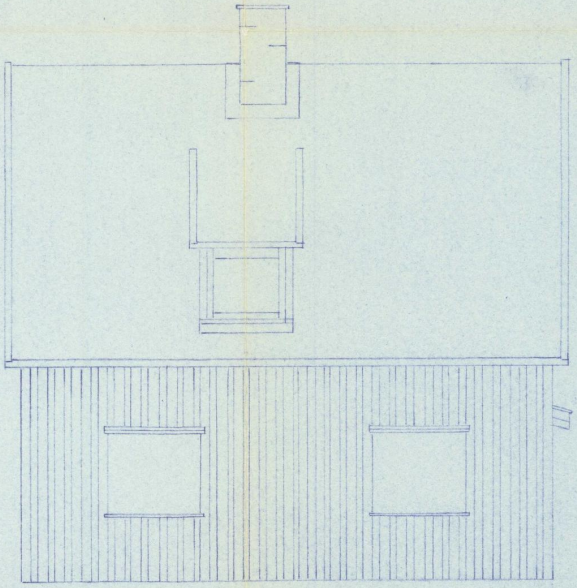


S.

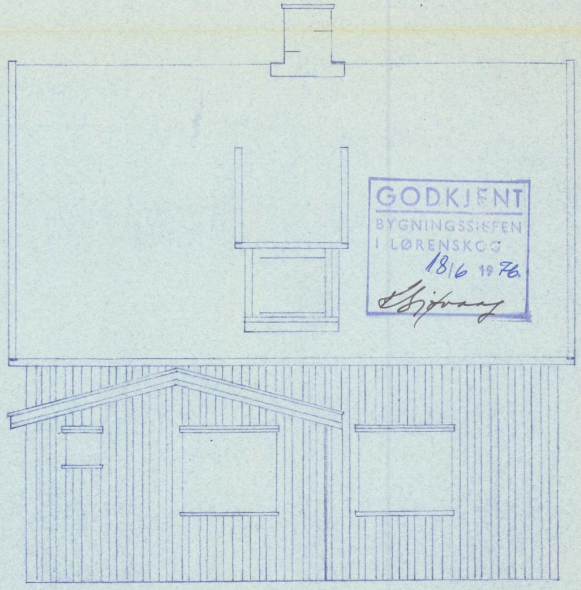


N.





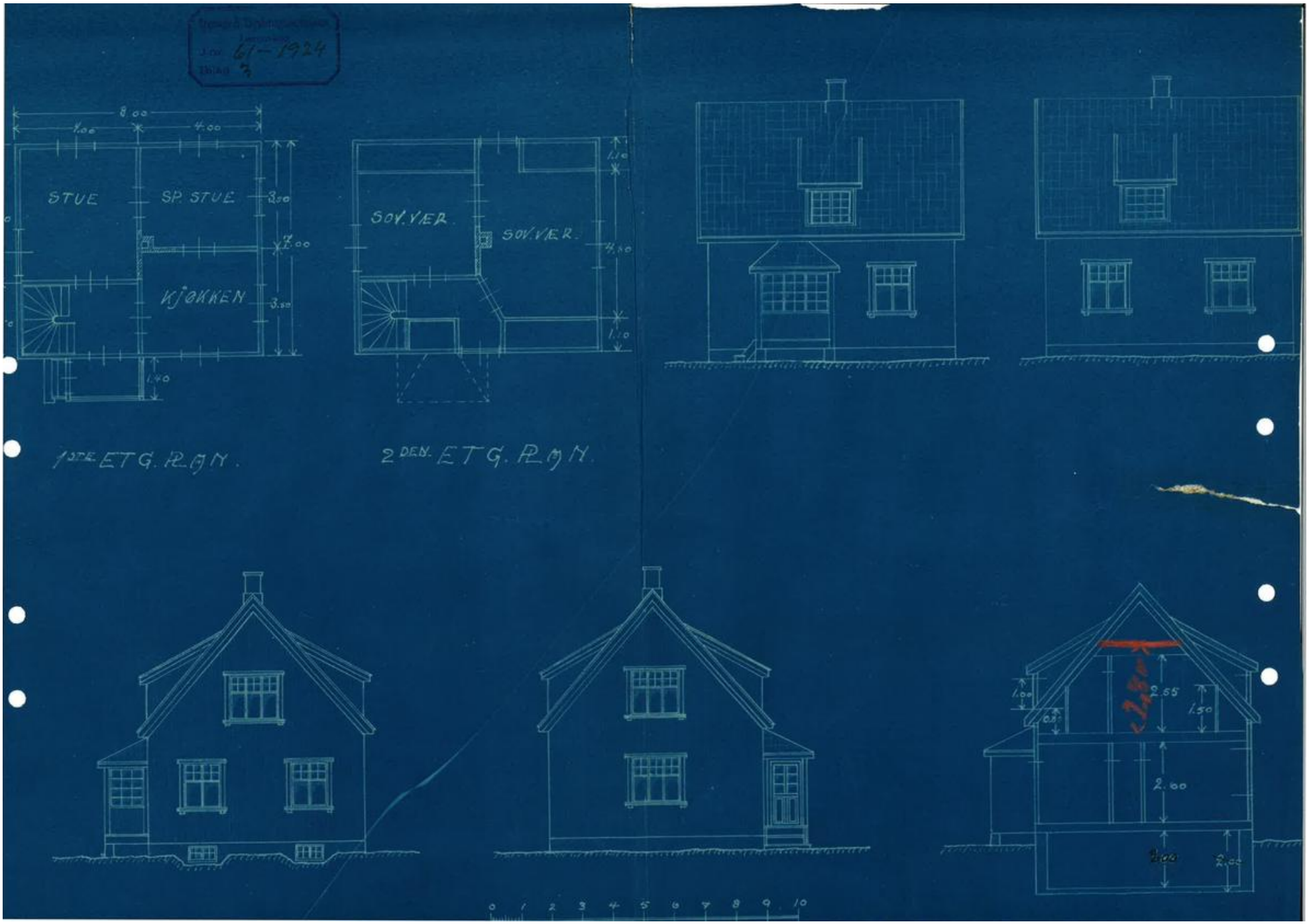
V.

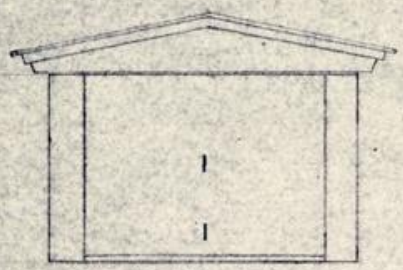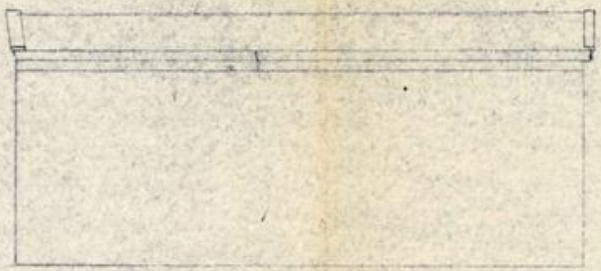


Ø.

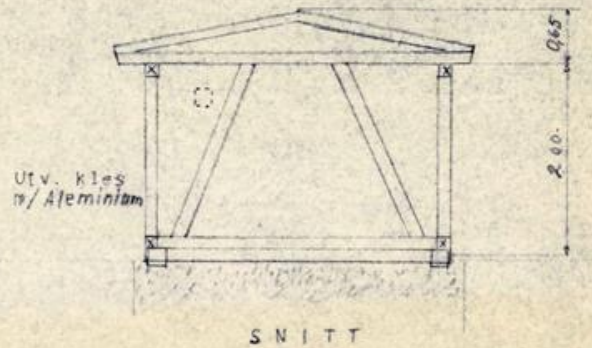
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
18/6 1976

Tegn. nr. 1189
76

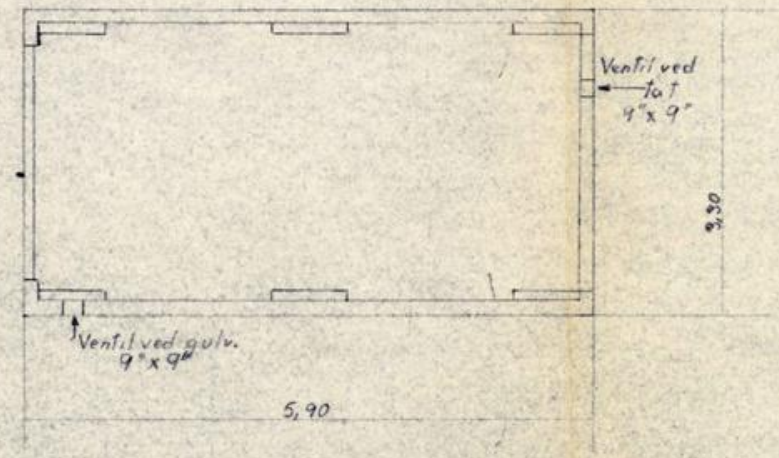

STUE
SP. STUE
KJØKKEN
SOV. VÆR.
SOV. VÆR.
1ste ETG. PLAN.
2den ETG. PLAN.
8.00
1.00
4.00
3.50
3.00
3.50
1.40
1.10
4.10
1.10
1.00
0.35
2.55
1.50
2.00
1.00
2.00
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10







SNITT



PLAN

Søk nr. Rammetillatelse av 17/11 60
GODKJENT
Endr.: 7. gildistaka.
LØRENSKOG BYGGESRÅD

GARASJE	Målestokk 1 : 50	Tegn. Trac. 12/11 60 G.M. Kv.

Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **84** Bnr.: **8** Adresse: **Hovelsrudveien 3B**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 84/8
Adresse: Hovelsrudveien 3B
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

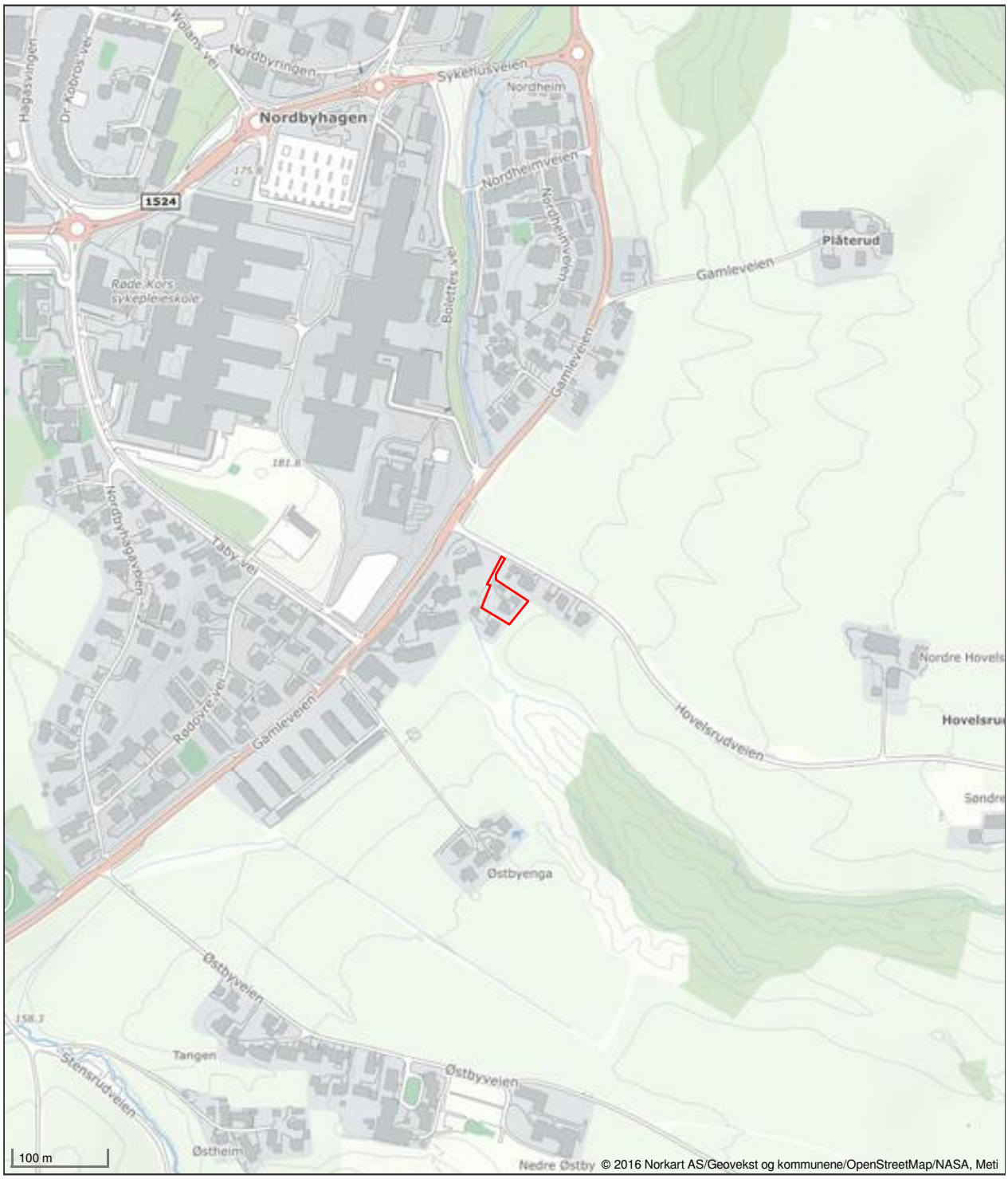
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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.

Utskriftsdato: 14.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 84/8//



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

14.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3222/84/8/0/0

Adresse: Hovelsrudveien 3B, 1474 Lørenskog

Dato siste feiing:

Sist feid 04.04.2016. Varslet feiing 12.06.2020, ikke utført, ingen hjemme

Dato for siste tilsyn:

04.04.2016 - tilsyn med avvik

Avvik 1:

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar:

Under tilsynet ble det observert at teglskorsteinen var innkledd på 1 side på kjøkken i første etasje og rom andre etasje, dette medfører at oppstillingsvilkårene for fyringsanlegget ikke er fulgt. En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. jf. Byggforskserien, Byggdetaljer 752.135 pkt. 714.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Utskriftsdato: 14.08.2026

Lørenskog kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hovelsrudveien 3B, 1474 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feie/tilsynsgebyr	553,00 kr
Målerleie	175,72 kr
A-konto vann	1 447,75 kr
Vann Etter Måler	3 400,70 kr
Avløp Etter Måler	3 724,65 kr
A-Konto Avløp	1 891,78 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	-2 248,85 kr
140 L Renovasjon	2 948,40 kr
Fastledd renovasjon	3 482,50 kr
Målerleie	191,00 kr
A-Konto Vann	1 573,64 kr
A-konto avløp	1 740,43 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	-2 463,08 kr
Sum	**16 417,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie/tilsynsgebyr	0%	1	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	326,50 kr
140 L Renovasjon	25%	1	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr	1 474,20 kr
Fastledd renovasjon	25%	1	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 741,25 kr
Målerleie	15%	1	364.00	1/1	0 %	364,00 kr	182,00 kr
A-konto avløp	15%	130	60.44	1/1	0 %	7 857,72 kr	3 928,86 kr
A-konto vann	15%	130	49.99	1/1	0 %	6 498,77 kr	3 249,38 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	4310468	1.00	1/1	0 %	4 310,00 kr	2 155,00 kr
					Sum	**26 114,38 kr**	**13 057,19 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.08.2026

Lørenskog kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hovelsrudveien 3B, 1474 LØRENSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0121433999	236	17.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	125

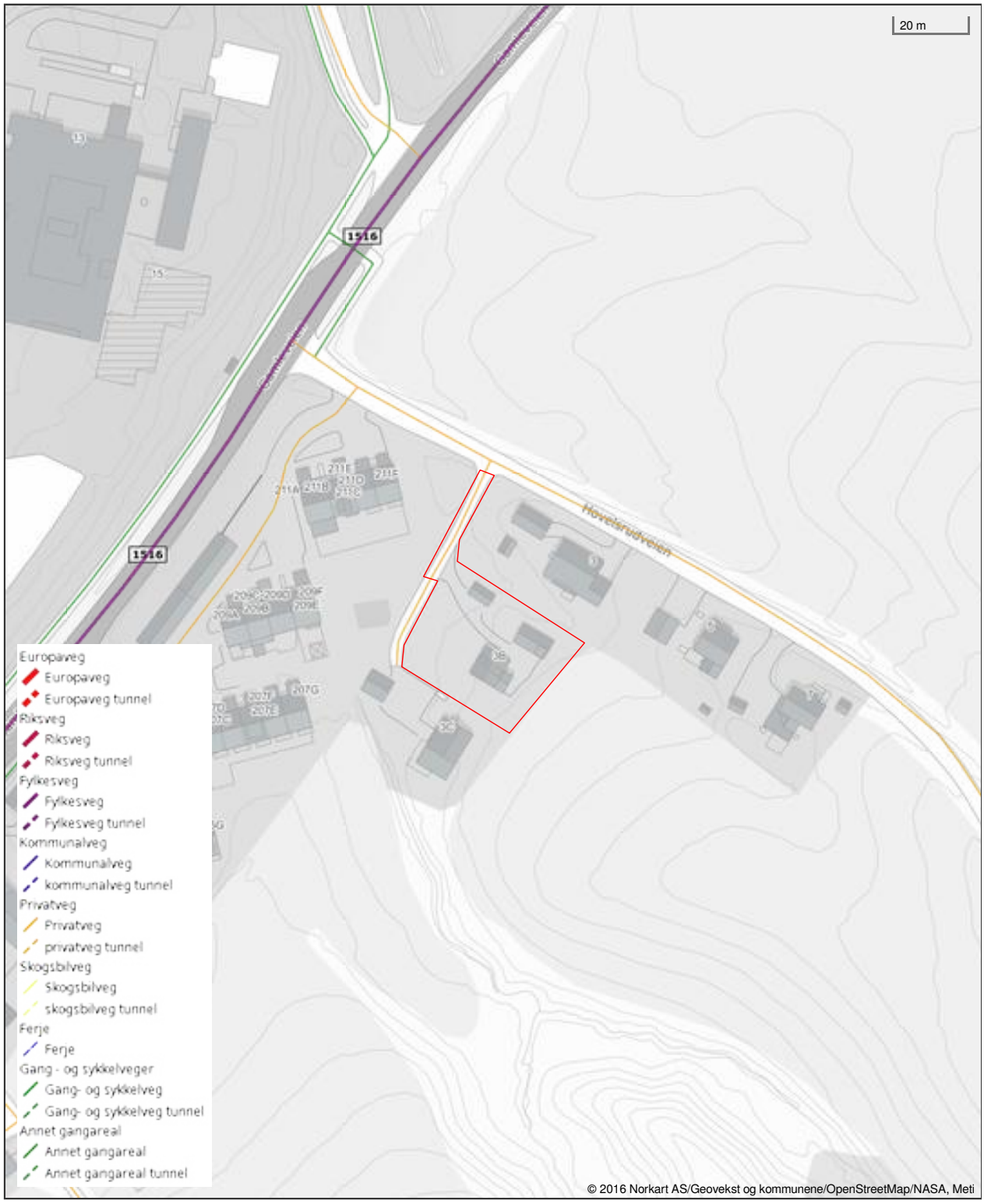
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 84/8//



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

85/33

TINGLYST
04 JAN. 1990
STRØMMEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 87

O V E R E N S K O M S T .

Mellom eier av Gnr. 85 Bnr. 33, Alnabygg Eiendom A/S. Brobekkv. 104 B 0583 Oslo 5

og eier av Gnr. 84 Bnr. 7, Aud Synnøve Bekkedal og Alf Steinar Lamo
Hovelsrudv. 3 1472 Fjellhamar

Gnr. 84 Bnr. 8, Georg J. Martinsen
Hovelsrudv. 3B 1472 Fjellhamar

Gnr. 84 Bnr 15, Anne Lise og Bjørn Asle Gullien
Hovelsrudv. 3C 1472 Fjellhamar

Gnr. 84 Bnr. 11, Arne Kongstein
Hovelsrudv. 5 1472 Fjellhamar

Gnr. 84 Bnr. 12, Tove Hagen
Hovelsrudv. 7 1472 Fjellhamar

Gnr. 85 Bnr. 29, Nils Oddvar Skaug
Gamleveien 201 1472 Fjellhamar

er følgende overenskomst opprettet.

Eier av Gnr. 84 Bnr. 7,8,15,11,og 12 har rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer. Nødvendig omlegging av ledningene i forbindelse med utbygging av 85/33 bekostes av grunneier.

Eier av Gnr. 85 Bnr. 29 gis rett til å legge overvannsledning gjennom eiendommen Gnr. 85 Bnr. 33.
Ledningene legges som vist på vedlagt kartskisse.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utravinger o.s.v) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsninger skal godkjennes av Lørenskog kommune, rørkontrollen. Omkostninger i denne forbindelse er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak blir aktuelle.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseier forplikter seg til å erstatte evt. skader som anlegget eller driften av ledningene måtte påføre eiendommen.

Eier av ledning er sammen med grunneier solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av **felles** del av ledning.

Doknr: 81 Tinglyst: 04.01.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2

Tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av sorenskriveren og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig tillatelse fra rørkontrollen i Lørenskog kommune.

Overenskomsten tinglyses av grunneier.

Oslo .....

Eier av Gnr. 85 Bnr. 33

Hjell-Tore Pedersen

Lørenskog 25.12.89

Eier av Gnr. 84 Bnr. 7

Alf-Steinar Jensen/Aud Synnøve Bekkedal

Lørenskog 19-12-89

Eier av Gnr. 84 Bnr. 8

Georg Martinsen

Lørenskog .....

Eier av Gnr. 84 Bnr. 15

Bjørn Gullien

Lørenskog 20/12-89

Eier av Gnr. 84 Bnr. 11

Arne Tangstein

Lørenskog 20/12-89

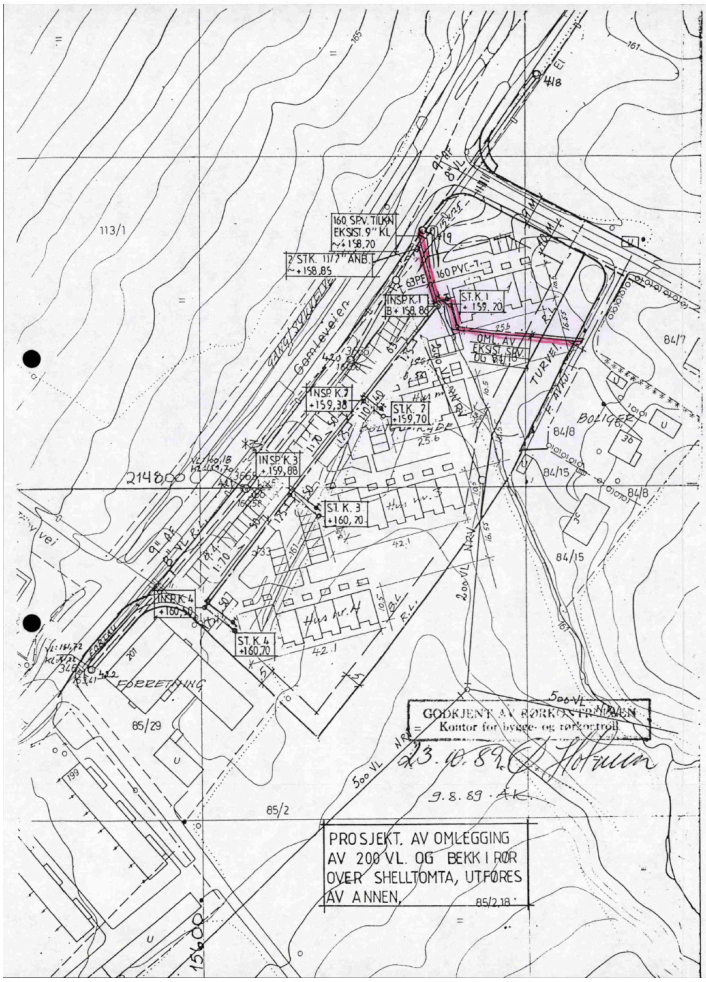
Eier av Gnr. 84 Bnr. 12

Tore Hagen

Lørenskog 25/12-89

Eier av Gnr. 85 Bnr. 29

side 2 av 2 sider



LØRENSKOG KOMMUNE

TEKNISK AVDELING

Kontor for Kartverk og Oppmåling

SITUASJONSKART FOR: Gamleveien 203

L.Nr. 4171

G.nr. 85

B.nr. 33

P.nr.:Fnr.

AREAL: 12.297 m²

GYLDIG TIL: 25.7.91

MÅLESTOKK: 1:1000

MATRIKKEL: 618-CA 045-1-12 / 618-CA 045-1-26

SAK: B.M.

KONTROLLERT:

DATO	SIGN.	
27.6.89	Sm	KARTVERK
29.6.89	tl	REGULERING
3.7.89	L.A.	VEIER

11.7.89	H.S.	VANN OG AVLØP, PLANKONTOR
27.6.89	PM	VANN OG AVLØP, KARTVERK
17.7.89	tl	ENERGIVERKET
25.7.89	Sm for	OPPMÅLINGSSJEF

KONTOR FOR PLANLEGGING:

- [x] Stadfestet reguleringsplan for: „SHELLTOMTA" GNR. 84/18 OG 85/33
- [ ] Stadfestet reguleringsplan med vedtatt bebyggelsesplan viser hvordan bebyggelsen må plasseres.
- [ ] Stadfestede reguleringsbestemmelser må følges, nr. AA-A-03
- [ ] Stadfestet reguleringsplan foreligger ikke. Forslag til husplassering må godkjennes av kontoret for bygge- og rørkontroll.
- [ ] Forslag til reguleringsplan er vist med stiplede linjer.
- [ ] Forslag til reguleringsbestemmelser foreligger, nr. .....

TYPE VEI:	[ ] Riksvei	[x] Fylkesvei	[ ] F.vei komm.vedl.h.	[ ] Komm.vei	[ ] Privat vei
AVLØPSLEDNING:	[ ] Ledning vist	[ ] Ikke ledning	[ ] Planlagt ledn.	Ledning ved:	
VANNLEDNING:	[ ] Ledning vist	[ ] Ikke ledning	[ ] Planlagt ledn.	Ledning ved:	
SPILLVANN AVLØP:	[ ] RA-2	[ ] Til vassdrag	[ ] Planlagt avløp	[ ] Til RA-2 ved:	
VANNTRYKK:	[ ] Normalt ca. kote:	[ ] Trykksone ca. kote	[ ] Må klarlegges/måles		

TEGNFORKLARING

Koordinatbestemt grense	RL - Reguleringslinje	VL - Vannledning
Antatt grense	FBL - Forslag byg.linje	SP - Spillvann
BL - Byggelinje	FRL - Forslag reg.linje	OV - Overvann

ANNET: Energiverket.

Energiverkets høyspentlinje går langs Gamleveien, med hensyn til byggeavstander vises til §40502 i Forskrifter for elektriske foesyningsanlegg.

17.7.89. [signature]

GENERELLE RETNINGSLINJER:

Avkjørseltillatelse for riks- og fylkesvei må godkjennes av vegsjefen i Akershus, tilsvarende for kommunal vei av kontoret for anlegg og drift, og for privat vei av velstyret/velforeningen eller eier av veien. Gravetillatelse for riks- og fylkesvei må gis av vegsjefen i Akershus, for vei med kommunalt vedlikehold av Kontoret for anlegg og drift.
Kommunale evt. private hovedledninger for vann (VL), kloakk (KL), spillvann (SP) og overvann (OV) med kummer og dimensjoner er vist på situasjonskartet. Viste høyder refererer seg til bunn KL, SP og OV og topp VL. Private felles ledninger og stikkledn. er ikke inntegnet. Kfr. evt. rørkontrollen som skal godkjenne grave- og rørarbeidet før arbeidet igangsettes.

Byggelinje (BL), reguleringslinje (RL) eller forslag til regulering (FBL, FRL), er vist på situasjonskartet. Bebyggelsen med evt. tilbygg samt garasjeplassering må inntegnes og nødvendige mål samt avstander til nabogrenser og vei påtegnes. Minste avstand til nabogrense skal være 4 m når ikke annet går fram av situasjonskartet, og minste avstand til midte vei er vist på situasjonskartet.
IKKE NOE BYGGEARBEID, herunder gravings-, fyllings- og sprengningsarbeid MÅ SETTES I GANG FØR DET FORELIGGER TILLATELSE FRA KONTORET FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL. Når tillatelse foreligger, rekvireres utstikking av hus og påvisning av sokkelhøyde ved kontoret for bygge- og rørkontroll. ENERGIVERKET MÅ KONTAKTES FOR KABELPÅVISNING.
DET ER BYGGEANMELDERS ANSVAR Å VARSLE NABOER OG GJENBOERE. Nødvendige skjema fåes ved kontoret for bygge- og rørkontroll. Dersom eiendommen skal deles må delesøknad sendes KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL. Nødvendig skjema for søknad om DELING med NABOVARSEL kan rekvireres ved KONTOR FOR KARTVERK- og OPPMÅLING.
DET ER SØKERS ANSVAR Å VARSLE NABOER VED SØKNAD OM DELING.

O.K.-Trykk, Fjellhamar 286.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

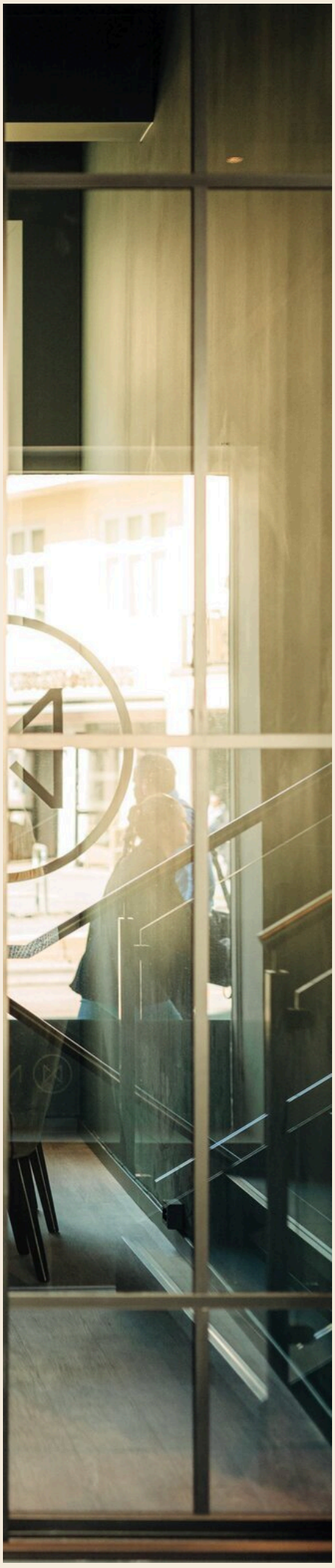
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

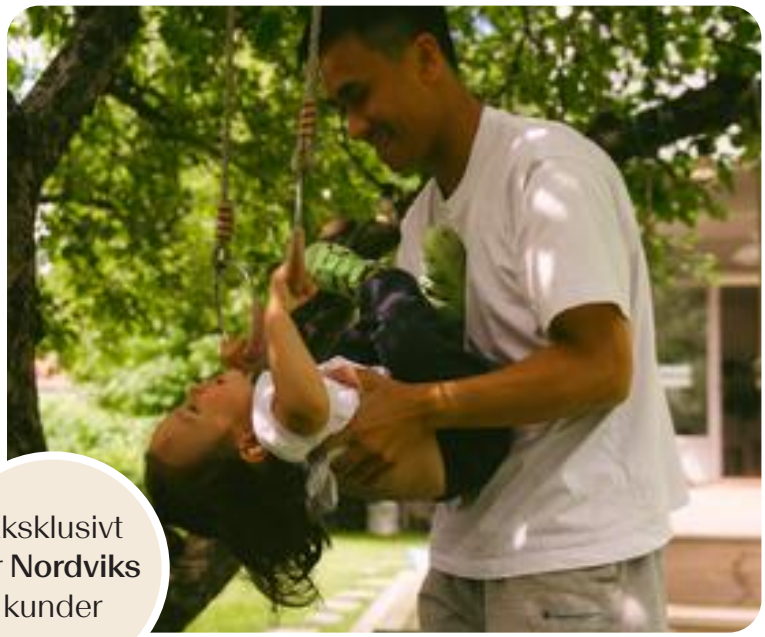
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0336/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hovelsrudveien 3B 1474 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 84, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jesper Bjerke
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
j.bjerke@nordvikbolig.no
926 88 172



Eiliv Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
e.solheim@nordvikbolig.no
959 72 027

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