NORDVIK

Østbyveien 21B

5 soverom | 163 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Østbyveien 21B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Nabolagsprofil
7 Bilder
9 Om boligen
21 Egenerklæringsskjema
26 Tilstandsrapport
59 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig, lys og innholdsrik familiebolig med solrike uteplasser! 5 soverom - Garasje m/lader - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**6 790 000,-**
Omkostninger	**171 130,-**
Totalpris	**6 961 130,-**
BRA-i	**163 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Boligen strekker seg over to etasjer og har en svært familievennlig planløsning. Flere gode uteplasser og en lettstelt hage av god størrelse. Beliggenheten er både attraktiv og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til A-hus og Lørenskog Sentrum. Området er ideelt for barnefamilier, med flere barnehager, skole, butikker, turmuligheter og bussholdeplass.

Innholdsrik og familievennlig halvpart tomannsbolig
Hele 184m² BRA
Solrik hage med god plass til lek og moro
Pent opparbeidet uteområder
Balong på 13m² og terrasse på 25m²
5 gode soverom
Bad, vaskerom og separat toalettrom
Garasje med ladestasjon
Barnevennlig
Marka og Ahus er innen behagelig gangavstand.
Dukkestue til glede for de minste

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm





1. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 109 kvm

Østbyveien 21B

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	6 min 2.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	6 min 3.4 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	6 min 3.3 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	6 min 3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	19 min 1.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 4.3 km

Sport

Østbytunet Ballbinge - Nærmilj...	3 min
Bredde vel - balløkke	5 min
Condis Lørenskog	5 min
Fresh Fitness Strømmen	5 min

Offentlig transport

Østbyveien Linje 110	3 min 0.3 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18 km
Oslo Gardermoen	32 min

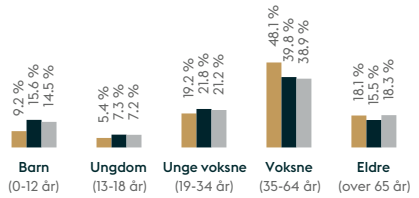
Barnehager

Ahus Nordbyhagen barnehage 2 (... 56 barn	10 min 0.9 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (... 59 barn	10 min 0.9 km
Ahus Nordbyhagen barnehage 3 (... 78 barn	11 min 1 km

Dagligvare

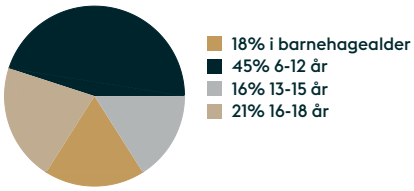
Kiwi Nordbyhagen	16 min
Coop Extra Finstadjordet Nbda	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Østby	262	131
Kommune: Lørenskog	44 693	19 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



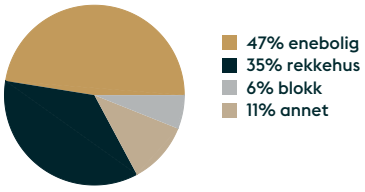
Ladepunkt for el-bil

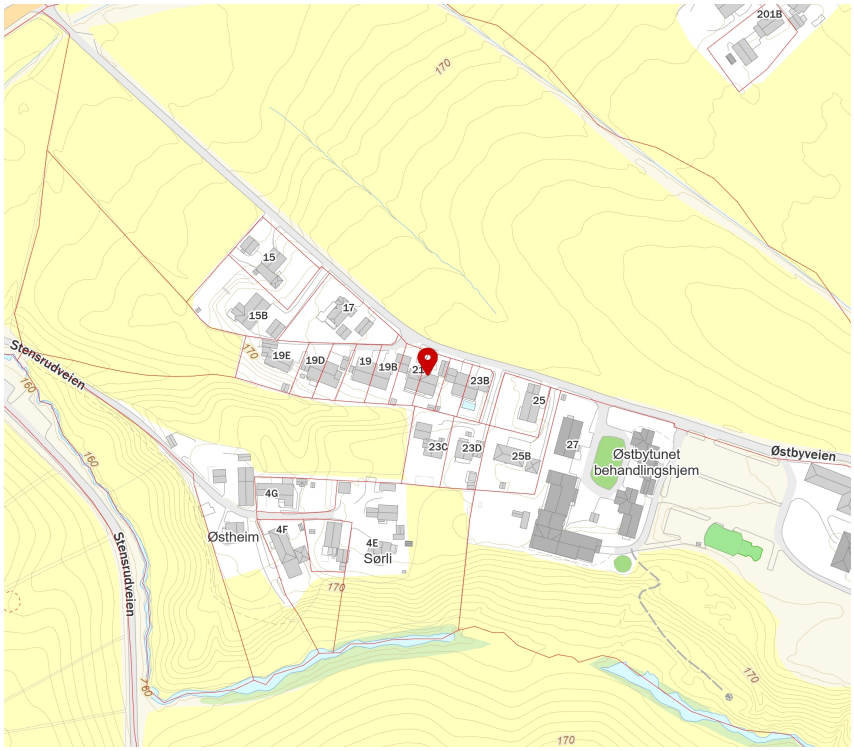
Kiwi Nordbyhagen	16 min
Coop Extra Finstadjordet Nbda	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse





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





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0078/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Østbyveien 21B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85, bnr 36 (ideell andel 1/1) / Gnr 85, bnr 26 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Youssef Tehini
Alia Tehini

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
169 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 961 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 980 830,- (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
1962

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 163 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 184 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 75 kvm. Gang, fire soverom, bad, kjølerom, vaskerom og bod.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré/gang, toalettrom, kjøkken, stue og soverom/kontor.
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Boligens 1.etasje er målt til 87,8 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 88 m²
-Boligens underetasje er målt til 74,8 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 75 m²

Innhold
Tomannsboligen strekker seg over to etasjer, og inneholder:
1. etasje BRA-i: 88 m². Entré/gang, toalettrom, kjøkken, stue og
soverom/kontor.
Underetasje BRA-i: 75 m². Gang, fire soverom, bad, kjølerom, vaskerom og bod.

I tillegg er det garasje på BRA-e 21 m² med elbillader.

Standard
1. ETASJE

Entré
Boligen ønskes velkommen gjennom en lys og innbydende entré med slitesterke fliser på gulvet – ideelt for en praktisk hverdag. Her er det god oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe,

som gir en ryddig og funksjonell løsning for yttertøy og sko.

Stue
Stuen fremstår romslig og luftig med gode møbleringsmuligheter og en naturlig inndeling mellom sofagruppe og spiseplass. Her er det god plass til en stor sofaseksjon, TV-løsning og spisebord – perfekt for både hverdagsliv og sosiale anledninger. Vedovnen bidrar til en lun og behagelig atmosfære i vinterhalvåret. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en åpen og harmonisk følelse. Fra stuen er det utgang til en solrik veranda med god plass til utemøbler og grill – et naturlig samlingspunkt i sommermånedene.

Kjøkken
Separat kjøkken med god funksjonalitet og rikelig med skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter i malt utførelse, kombinert med laminat benkeplate og dobbel oppvaskkum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin og plass til frittstående kjøleskap. Ventilator med avtrekk til yttervegg sikrer godt inneklima. Det er også plass til spisebord, noe som gjør kjøkkenet til et hyggelig og uformelt samlingssted.

Toalettrom
Praktisk toalettrom med flislagt gulv og delvis flislagte vegger. Rommet er utstyrt med servant med ettgreps blandebatteri og veggmontert toalett. Naturlig ventilasjon bidrar til et godt inneklima.

Soverom / kontor
Etasjen inneholder et romslig soverom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Rommet er i dag utstyrt med to garderobeskap og egner seg også godt som hjemmekontor eller gjesterom.

UNDERETASJE

Gang
Underetasjen har en praktisk og oversiktlig planløsning, hvor man fra gangen får enkel adkomst til bad, vaskerom, bod/fryserom og fire soverom.

Bad
Romslig bad med flislagt gulv og varmekabler som gir høy komfort. Badet er innredet med en moderne, mørk baderomsinnredning med servant og ettgreps blandebatteri. Videre er det veggmontert toalett, bidé, dusjnisje med innfellbare glassdører samt badekar. Mekanisk avtrekk sørger for god ventilasjon.

Vaskerom
Separat og funksjonelt vaskerom med flislagt gulv og kombinasjon av flislagte og panelte vegger. Rommet er utstyrt med innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det fremstår som et praktisk rom for husets daglige behov. Mekanisk ventilasjon bidrar til et godt inneklima.

Soverom
Underetasjen byr på hele fire soverom, noe som gir boligen stor fleksibilitet. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. De øvrige rommene egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir gode muligheter for en fleksibel familiesituasjon.

Fra ett av soverommene er det direkte utgang til en romslig terrasseplatting. Her er det gode solforhold og plass til flere sittegrupper, med videre adkomst til hagen – et perfekt sted for avslapning og hyggelige sammenkomster.

Kjølerom og bod
Kjølerommet har adkomst fra vaskerommet og er innredet med flislagt gulv og panelte overflater. Det er installert kjøleaggregat fra 2013, med service utført i 2019 ifølge tidligere eier. Nåværende eier har ikke benyttet aggregatet, og funksjon er derfor ikke verifisert.

I tillegg har boligen en praktisk bod med adkomst fra gang/trapperom, som gir gode lagringsmuligheter.

Parkering
Parkering kan gjøres i garasje. Det er montert elbillader i garasjen.

Det er også plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS tatt El sjekk. OsloViken Elektro AS Byttet OV fra 40A til 50A.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? EL-sjekk er utført av sertifisert elektrofirma.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ingenting, tidligere eieren har installert dette.

- 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. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Jeg vet ikke så mye, men tidligere eieren har utbygget boligen tidligere.

Kommentar fra selger etter at egenerklæring ble signert: Eier har observert sprekk i betongfundament/grunnmur under garasjen Forholdet har vært til stede siden eier kjøpte boligen, og de har ikke opplevd endringer siste årene.

Bygningssakkyndig
Takseringstjenester AS v/Kato Malvik

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.11.2026
Bygning:
Betongtakstein med underlagspapp. Besiktiget fra taket. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Takrenner skiftet i 2008, ifølge tidligere eier. Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage. W-takstoler i tre fra 1962 og sperretak fra 1988 og 2008, ifølge tidligere eier. Besiktiget fra loftet, med begrensninger som følger av lagrede gjenstander. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Luftespalter registrert.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass i underetasjen. Vinduer i trevirke med 2-lags glass. Vinduer i 1.etasje er datert 1988, 2008, 2016 og 2018

Dører:
Ytterdør i trevirke med glassfelt.
Malt balkongdør i tre.
Balkongdører i trevirke med 2-lags glass.
Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Trapper:
Trapp i betongheller
Tretrapp med teppe på vangene.

Balkong/terrasse:
Balkong i trevirke med adkomst fra stuen i 1. etasje. Terrasseplatting i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra soverom og hage.

VVS-installasjoner:
Plastrør (rør i rør) med fordeling i skap på vaskerommet. Øvrig røropplegg i kobber med ukjent alder. Stoppekran til boligen under innredningen på vaskerommet
Avløpsrør av ukjent type. Rørene inne i boligen er trolig eldre, men har ukjent alder.
Ca 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet. Røykvarslere, husbrannslange og pulver brannslokking.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon med tilluft via luftespalter i noen av vinduene.

Elkraft:
Inntak på loftet. Automatsikringer i sikringskap plassert i gangen i uneretasjen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk, noe som er i strid med dagens krav til trapper. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk eller annen form for sikring på åpne sider av trappen øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk avskjerming på begge sider der det i dag er åpent, i tråd med krav til sikkerhet ved bruk. Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Pipa har rennemerker etter sotvann.
Punkt 1; Ildstedet i underetasjen er flyttet fremover i nisjen for å gi bedre spredning av varme, ifølge eier. Denne flyttingen har samtidig ført til at ildstedet nå er for nært ubrennbart materiale.
Punkt 2; Det er 20 cm fra luken til gulvet i brennbart materiale.
Punkt 3; Alle pipevanger(4 sider av pipen) er ikke synlige i boligen. Kontroll fra 2016 avdekket ikke behov for utbedring, men kommenteres fordi det er et sjekkpunkt i denne sammenhengen.
Punkt 4; Rennmerker er indikasjon på uttethet, men det var ikke tegn til pågående lekkasje og forholdet anses å være av historisk karakter(se også takkonstruksjon)
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål. Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Kostnadsestimatet vurdert under er for kontrollen. Ikke eventuelle
utbedringer. Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking: Det er enkelte knekte taksten. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Punkt 1; Observert fra taket og er i tilknytning til beslaget til luftinge. Dette vurderes som normalt og er en del av forventet vedlikehold på tak.
Punkt 2; Mosevekst er observert i noe grad, særlig på nordsiden av taket. Dette er relativt vanlig i denne himmelretningen, som har mindre soleksponering og dermed dårligere uttørking. Betongtaksteinen har ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen

vurderes som samsvarende med alder og eksponering.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Punkt 1; Det mangler lusinger mellom underliggerne på kledningen.
Punkt 2; Naturlig konsekvens av manglende vedlikehold i kombinasjon med alder og himmelretninger.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktskjolder på noe trevirke rundt pipegjennomføringen. Ingen tegn til aktiv lekkasje ved befaring. Slike observasjoner gjøres ofte og betraktes som normalt på eldre bygg.

Utvendig > Vinduer 1.etasje: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Noe slitasje innvendig og utvendig. Ett vindu vurderes litt tungt å åpne/lukke.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende beslag på enkelte vinduer. Konstruksjonen ser ikke ut til å ha tatt skade av dette, men anbefales holdt under oppsikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket på balkongen har ok utforming i forhold til klatring. Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 100 cm og rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høydekrav med 80 cm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Punkt 1; Målt i stuen i 1.etasje fra døren inn til soverommet og mot ytterveggen. Det ble målt ca 17 mm nivåforskjell mellom disse punktene.
Punkt 2; Målt på soverommet mot nord i underetasjen. De første meterne inn i rommet er det en nivåforskjell på mer enn 10 mm. Det er også registrert noe skjevheter inn mot pipen i 1.etasje. Skjevheter i boliger fra denne tiden er likevel ikke uvanlig.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist andre avvik: Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Gjelder grunnmuren bygget i 1988. Multimur er en konstruksjon som ble mye brukt i 1980 og 90-årene og vurderes som en risikokonstruksjon. Bunnsvillen og gipsplata som ligger ann mot betongen er svært utsatt for fukt, mugg og råteskader. Dersom det er fukt, kan dette skyldes inntrenging av fukt fra utsiden(sviktende fuktsikring/drenering) eller at elementet ble fuktet opp av nedbør i byggetiden. Bakre gipsplate har dårlig uttørkingsmulighet. Det var ikke tegn til fukt ved visuell kontroll på befaringsdagen, men problemet sitter som oftest mot betongdelen av grunnmuren, og er vanskelig å oppdage. Forholdene er som regel verst i våtrom med tette veggbelegg.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Punkt 1; Alle trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider.
Punkt 2; Åpninger i rekkverk kan være maks 10 cm . Åpningen mellom rekkverk er fra 11-13 cm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger -kobber: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder røropplegg fra før 2011

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Gjelder soverommene uten ventiler på yttervegger eller i vinduer.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Punkt 1; Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.
Punkt 2; Varmtvannsberederen er fra 2003 og er dermed 22 år gammel. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere, som gjerne ligger på 15–25 år.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Avsluttet under ferdig terreng på fasade ved inngangspartiet

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekker i grunnmurspussen. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning,

bevegelse i underlaget og aldring i kombinasjon med svak vedheft.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er kun gitt opplysninger om avløpsrørene og vannledningene er sannsynligvis fra opprinnelig byggeår.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Punkt 1; Innebygde toaletter skal har overløpsmuligheter, slik at eventuell lekkasje fra innebygde sisterner raskt skal kunne avdekkes. Det er ingen synlig spalte for overløp sikret med waterguard eller lignende løsninger synlig.
Punkt 2; Tilluftsmuligheter mangler i form av spalte mellom dørlad og terskel e.l
Punkt 3; Det er registrert oppsprekking i overgangen mellom gulvflis og sokkelflis. Dette skyldes trolig bevegelse i underlaget og manglende eller uttørket elastisk fuge. (Gir etter ved belastning)

Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er påvist feil utførelse av konstruksjoner, men ikke avdekket skade. Ukjent oppbygging og utførelse av kjølerommet.
Kjølerom er rom med høy skadefrekvens. Oppbygging, materialvalg og utførelse er avgjørende. Det må blant annet sikres tilstrekkelig lufting rundt rommet (Rom-i rom) Det er ingen lufterister eller lignende synlig som sikrer lufting rundt konstruksjonen.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er avdekket en løs flis på veggen over servanten. Mulig årsak er at flisen er mangelfult limt mot underlaget ved montering, men den kan også ha løsnet i ettertid som konsekvens av bevegelse, da flisen er lagt på levende materiale.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:
Det foreligger planskisser benyttet i forbindelse med søknad om bruksendring. Disse er ikke stemplet av kommunen.
I 1.etasje er det som opprinnelig er kontor utvidet og bruken er gjort om til soverom. Slik endring utløser normalt ingen
søknadsplikt med mindre det gjøres endringer på bærende konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det er utført endringer
på bærende konstruksjoner.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg: Dagens eier har ikke benyttet seg av kjøleaggregatet i botiden og funksjonen er derfor ukjent. Om aggregatet og rommet skal tas i bruk, anbefales det service og vedlikehold av kjølemontør.

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

Kommentar fra selger:
Selger har gjennomført EI-sjekk og utbedret feil som takstmann belyste med vedovn i u.etg.
Takstmann har ikke endret dette i rapporten.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger
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
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner.
Teglsteinspipe med tilkoblet ildsted i underetasjen og 1. etasje.
Varmekabler på bad og vaskerom, kjøkken, entré samt to soverom.

Informasjon om strømforbruk
Selger har opplyst om strømforbruk på 22000 kwh i 2025
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 397,-pr. 2025

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

Kommunale avgifter, eget strømforbruk, tv/internett, husforsikring, alarm m.m.

Eiendomsskatt
Kr 4 800,- pr. 01.01.2026
Fra og med 2026 innføres det eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

Eiendomsskatten for 2026 er på 1 promille.
Eiendomsskatten kan økes med 1 promille per år, til totalt 4 promille. Eiendomsskatten beregnes av 70% av boligverdien og det blir også fratrukket et bunnfradrag på kr 100.000. Boligverdien som legges til grunn for beregningen er markedsverdi fra Skatteetaten.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se
https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 625 460,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 501 840,- pr. 2023
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
IF
Polisenr: 8627943

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 400 kvm (Eiertomt)
Uteærealene er tiltalende opparbeidet med plen på begge sider av boligen, pent inngangsparti med belegningsstein samt variert beplantning og prydbusker som rammer inn eiendommen på en hyggelig måte. Inngangspartiet er overbygget, med trapp opp til ytterdøren.

På baksiden av boligen finner du flere solrike uteplasser med skjermet og landlig utsyn. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 13 m², med levegg mot nabo og delvis takoverbygg med integrert belysning. I underetasjen, med utgang fra ett av soverommene, ligger en romslig terrasse på hele 25 m². Terrassen har også direkte adkomst fra hagen og byr på gode muligheter for sosiale sammenkomster.

I tillegg er det oppført en sjarmerende dukkestue i hagen - et hyggelig innslag som vil falle i smak hos de yngste.

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 eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært attraktiv og idyllisk beliggenhet - rolige og landlige omgivelser like ved AHUS. Boligen ligger godt plassert internt på feltet, skjermet for trafikk og støy, med romslige grøntområder mellom bebyggelsen – et trivelig bomiljø for alle aldersgrupper.

Nærområdet er naturskjønt med vidstrakte jordbruksområder og Østmarka som nærmeste nabo. Her har du kort vei til offentlig transport, AHUS, dagligvare, kjøpesentre og et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter.

Fra Gamleveien bor du tett på naturen, med borettslaget grensende til åpne landbruksarealer. Området byr på milevis med turstier, lysløyper og preparerte skiløyper vinterstid. Ca. 20 minutters gange fra boligen, langs Hovelsrudveien, ligger populære Skihytta – et flott utgangspunkt for turer videre innover i Østmarka. Sørlihavna er også et attraktivt alternativ, med startpunkt for Losbylinja som fører deg mot blant annet Losby Gods, besøksgård og Mønevann. I tillegg er det etablert en moderne utegym i området.

Området har gode kollektivforbindelser med buss. Nærmeste holdeplass, Hovelsrudveien, ligger kun ca. 300 meter fra boligen. AHUS fungerer som et sentralt kollektivknutepunkt med hyppige avganger til både Oslo Bussterminal og Lillestrøm.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Nordbyhagen, Coop Extra Løvenstad og Coop Mega Fjellhamar. I Fjellhamar sentrum finner du også servicetilbud som frisør, apotek og kiosk. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er det kort vei til Metro, Triaden og Strømmen Storsenter med et stort antall butikker. Lillestrøm og Oslo sentrum er også lett tilgjengelig. Med bil tar det ca. 6 minutter til Strømmen Storsenter, 7 minutter til Lillestrøm, 22 minutter til Oslo S og 32 minutter til Oslo lufthavn.

Skole og barnehage
Området er svært familievennlig med gode oppvekstvilkår og kort vei til utdanningsinstitusjoner på alle nivåer:
- Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) - 2.3 km
- Kort vei til Hammer ungdomsskole (8–10 trinn) ca 10 min gange
- Flere videregående skoler i nærliggende områder som Lørenskog, Strømmen og Skedsmo
- God dekning av både kommunale og private barnehager i nærområdet

Bebyggelse
Småhusbebyggelse

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Østbyveien 3 min
Linje 110 - 0.3 km

Skoler og barnehager
Skole:
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) - 2.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) - 3.4 km
Åsen skole (1-7 kl.) - 3.3 km
Hammer skole (8-10 kl.) - 0.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) - 3 km
Lørenskog videregående skole - 1.7 km
Strømmen videregående skole - 4.3 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 23.09.2021.

Det foreligger ferdigattest på garasje datert 31.10.1983.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I 1.etasje er det som opprinnelig er kontor utvidet og bruken er gjort om til soverom. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt med mindre det gjøres endringer på bærende konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det er utført endringer på bærende konstruksjoner.

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

Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, iht. reguleringsplan for Østbytunet - avdeling "Eplehagen". Området rundt er regulert til bolig, kjøreveg, offentlig institusjon mm.

Reguleringsplan: Østbytunet - avdeling "Eplehagen" - Delareal 401 m2. Formål: boliger

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel - Delareal 401 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

1963/715-1/8 11.03.1963 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser
Kommentar:

1966/1234-2/8 20.04.1966 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 35
Kommentar:

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 85, bnr. 26 i Lørenskog kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Lampe på soverom nærmest trappen skal eier ta med seg

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 530,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 5 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Kostnader PROA kr. 72 250,-
Utlegg foto - kveldsbilde kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 186 080,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 31.03.2026
- Tilstandsrapport, datert 06.11.2026
- Energiattest, datert 13.01.2022
- Reguleringsplankart, datert 28.10.2025
- Ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 23.09.2021
- Ferdigattest på garasje datert, 31.10.1983
- Byggemeldte tegninger, datert 23.03.1983, 10.02.1988, 23.08.2021
- Servitutter

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. april 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

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

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

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

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

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
30. mars 2026

Oppdragsnummer
65-0078/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østbyveien 21B, 1474 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Youssef Tehini, Alia Tehini

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8627943
Forsikret i: IF

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS tatt El sjekk. OsloViken Elektro AS Byttet OV fra 40A til 50A.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? EL-sjekk er utført av sertifisert elektrofirma.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ingenting, tidligere eieren har installert dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke så mye, men tidligere eieren har utbygget boligen tidligere.

---

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0078/26

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Østbyveien 21 B, 1474 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 85, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 03.11.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20000-1789 **Referansenummer:** LB7432

Autorisert foretak: Verdico AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kato Malvik

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

Norsk takst

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

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

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

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

V E R D I C O A S

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget opprinnelig oppført i 1962, men er tilbygget og ombygget i 2 omganger. 1988 og 2008. Utført i regi av tidligere eier. Opprinnelige deler av bygget er med det ca 60 år gammelt. Bygget er opprinnelig oppført i normalt gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten og de krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Generelt opplyses det at dette er en eldre bygning og takstmann gjør spesielt oppmerksom på at man generelt må ha lavere forventninger om byggeskikk, i forhold til dagens, på utførelse og kvalitet. Bygget er i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig (1962,1988 og 2008), men med oppgraderinger og vedlikehold gjort underveis. Bygningsdeler som; taktekking og badet, samt overflater generelt er oppgradert/skiftet etter 2008. Boligen fremstår i normal stand, men forhold som må hensyntas på kort og litt lengre sikt. Det henvises til bygningsdelene for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein med underlagspapp. Besiktiget fra taket.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Takrenner skiftet i 2008, ifølge tidligere eier. Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

Kommentar:
Det er ikke montert snøfangere eller lignende mot snøras, men takvinkel(under 27°) med denne typen takstein(rug overflate), gjør at tilleggssikring ikke er nødvendig.

W-takstoler i tre fra 1962 og sperretak fra 1988 og 2008, ifølge tidligere eier. Besiktiget fra loftet, med begrensninger som følger av lagrede gjenstander.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Luftespalter registrert.

Malte trevinduer med 2-lags glass i underetasjen.

Vinduer i trevirke med 2-lags glass. Vinduer i 1.etasje er datert 1988, 2008, 2016 og 2018

Ytterdør i trevirke med glassfelt.

Malt balkongdør i tre.

Balkong i trevirke med adkomst fra stuen i 1. etasje.

Terrasseplatting i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra soverom og hage.

Vinduer i trevirke med 2-lags glass.

Trapp i betongheller

Balkongdører i trevirke med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat og fliser på gulvet. Tape, trepanel og malte flater.

Kommentar:
Overflater oppgradert og vedlikeholdt siden 1982. Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Det er ikke opplyst om eller observert skader.

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

Boligen har etasjeskille i trevirke fra 1962 og 1988.

Kommentar;
1.etasje;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og gangen. Den ble også plassert på gulvet mellom stuen og etablert soverom. Det ble kontrollert i retning yttervegger og skillevegg mot nabo.

Underetasje;
Laseren ble plassert på gulvet i gangen mellom de 2 innerste soverommene. Den ble også plassert på gulvet utenfor det midterste soverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegger.

Teglsteinspipe med tilkoblet ildsted i underetasjen og 1. etasje.

Kommentar:
Pipen er fra opprinnelig byggeår, men er rehabilitert over taket av tidligere eier. Ildstedet i 1.etasje ble satt inn i 2005.

Betonggulv med overflater av laminat, fliser og parkett. Betong/mur og Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har ingen utforede kjellervegger eller oppforede gulv som gjør hulltaking mulig, da det ikke kan bores i multimur, på bad, vaskerom, eller kjølerom

Tretrapp med teppe på vangene.

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett, bide. Dusjnisje med innfellbare dører i glass.
Badekar. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Uavbrutt avløp fra badekaret .

Opplysninger fra tidligere eier i forbindelse med salgsprosess i 2021;

Bygget etter teknisk forskrift 2010(TEK 10). Bad var i perioden for rehabiliteringen søknadspliktig tiltak og søknad med vedtak om tillatelse foreligger. Det foreligger også faktura, beskrivelser og samsvarserklæringer fra utførende entreprenører

Beskrivelse av eiendommen

Flislagt gulv og varmekabler. Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 25 mm fall fra terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 50 mm

Plastsluk med synlig membran i klemring.

Luke/åpning mot dusjsone med tekniske føringer gir adkomst til konstruksjonen. Ingen tegn til unormal fuktighet på befaringsdagen. Det ble målt med pigger i rupanelen og svillen i utsparringen.

Vaskerom;
Flislagt gulv, flislagte og panelte vegger.
Flislagt innredning med utslagvask og ettgreps blandebatteri.
Opplegg for vaskmemaskin. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Sluk i gulvet under/ved innredningen.

Opplysninger fra tidligere eier i forbindelse med salgsprosess i 2021;

Vaskerommet ble oppgradert i 2006, utført av svigersønn av tidligere eier - faglært og jobbet hos Abelson Bygg og Vedlikehold AS.

Fliser på gulv og varmekabler. Gulvet vurderes å være flatt. Oppkant ved terskel gjør at eventuelt lekkasjevann antatt ledes til sluk ved behov.

Vaskerommet har ukjent tettesjikt/membran

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen mot våtsonen(gulvet på vaskerommet). Selv om måleverdier viser verdier under grenseverdier, kan det ikke fullstendig utelukkes fuktighet andre steder i konstruksjonen. Hulltakingen kontrollerer kun en begrenset del av konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Malte profilerte fronter, laminat benkeplate. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Integrert koketopp og komfyr. Opplegg for opvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom;
Flislagt gulv, delvis flislagte og malte vegger, samt malt himling. Servant med ettgreps blandebatteri. Veggmontert wc. Naturlig avtrekk

Kjølerom;
Flislagt gulv, panelte vegger og panelt himling. Aggregat i tilknytning.

Kjøleaggregat. Skiftet i 2013. Service utført i 2019, ifølge tidligere eier.

Kommentar;
Dagens eier har ikke benyttet seg av kjøleaggregatet i botiden og funksjonen er derfor ukjent. Om aggregatet og rommet skal tas i bruk, anbefales det service og vedlikehold av kjølemontør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) med fordeling i skap på vaskerommet.

Øvrig røropplegg i kobber med ukjent alder. Stoppekran til boligen under innredningen på vaskerommet

Avløpsrør av ukjent type. Rørene inne i boligen er trolig eldre, men har ukjent alder.

Naturlig ventilasjon med tilluft via luftespalter i noen av vinduene.

Ca 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Inntak på loftet. Automatsikringer i sikringskap plassert i gangen i uneretasjen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men
noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarslere, husbrannslange og pulver brannslokking.

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Etablert i 1988, ifølge tidligere eier. Overflatevann ledes til terrenget.

Grunnmur i betong med lettbetong(siporex) på innsiden og multimur(multimuren er beskrevet under "rom under terreng")

Natursteinsmur.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger planskisser benyttet i forbindelse med søknad om bruksendring. Disse er ikke stemplet av kommunen.

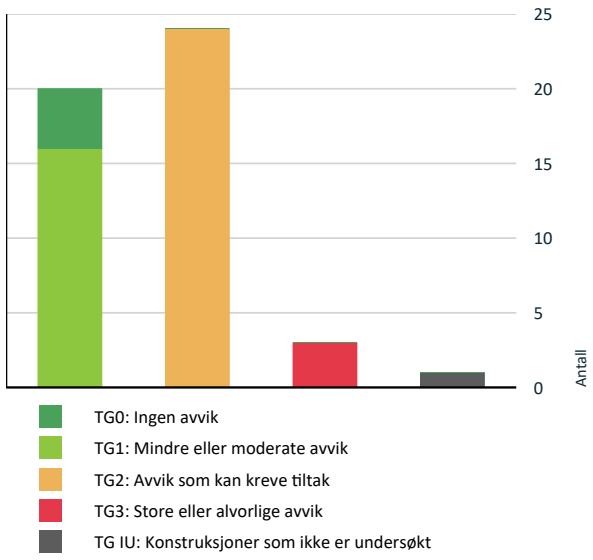
I 1.etasje er det som opprinnelig er kontor utvidet og bruken er gjort om til soverom. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt med mindre det gjøres endringer på bærende konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det er utført endringer på bærende konstruksjoner.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

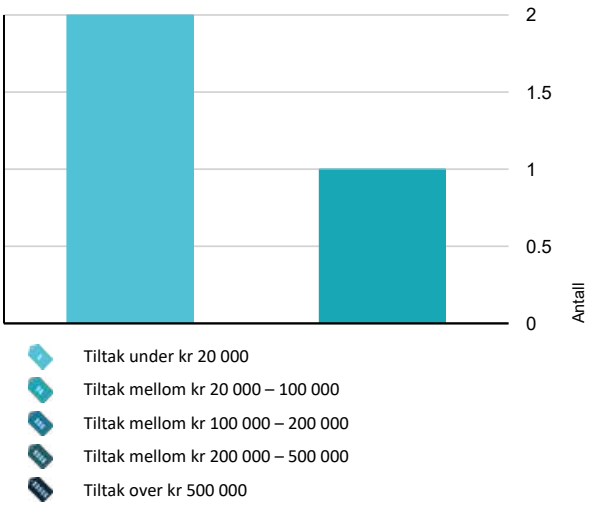
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer 1.etasje	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger -kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1962

Tilbygg / modernisering		
1988	Tilbygg	Tilbygg i 2.etasjer
2008	Tilbygg	Inngangsparti
2015	Terrasse utvidet	Utvidet med ca 1 meter. Ikke byggemeldt. Dette fremkommer likevel på tegninger innsendt i forbindelse med bruksendringen i 2021, ifølge tidligere eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein med underlagspapp. Besiktiget fra taket.

Kommentar;
Av sikkerhetsmessige årsaker beveger man seg ikke p åalle takflater på slike tak. Det betyr at det kan være forhold på taket som er vanskelig å oppdage.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Punkt 1;
Observert fra taket og er i tilknytning til beslaget til luftinge. Dette vurderes som normalt og er en del av forventet vedlikehold på tak.

Punkt 2;
Mosevekst er observert i noe grad, særlig på nordsiden av taket. Dette er relativt vanlig i denne himmelretningen, som har mindre soleksponering og dermed dårligere uttørking. Betongtaksteinen har ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Punkt 1;
For å lukke avviket, på sprukket/knekt stein skiftes. Steinen utgjør 1 av 2 lag i to trinns tekking og det er sjanse for ekstra og unødvendig belastning på undertaket.

Punkt 2;
Mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales taksjekk årlig etter snøsmelt for å avdekke og skifte eventuelle sprukne takstein.





Knekt takstein



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Takrenner skiftet i 2008, ifølge tidligere eier. Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

Kommentar:
Det er ikke montert snøfangere eller lignende mot snøras, men takvinkel (under 27°) med denne typen takstein(rug overflate), gjør at tilleggssikring ikke er nødvendig.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Luftespalter registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Punkt 1;
Det mangler lusinger mellom underliggerne på kledningen.

Punkt 2;
Naturlig konsekvens av manglende vedlikehold i kombinasjon med alder og himmelretninger.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Punkt 1;
Lusing bør etableres for å sikre konstruksjonen bedre mot gnagere. Manglende musesperre i nedre kant av fasadekonstruksjonen øker risikoen for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, dampsperre og andre bygningsdeler, samt lukt- og hygieneproblemer. Det anbefales å etablere musesperre mellom panel og konstruksjon som tiltak for å redusere inntrenging av gnagere.

Punkt 2;
Værslitt og oppsprukket kledning reduserer overflatebehandlingens beskyttelse mot fukt og UV-stråling. Dette kan føre til at treverket brytes ned raskere, med risiko for råteutvikling og redusert levetid. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring, eventuell utskifting av skadede bord, og påføring av ny overflatebehandling for å sikre langvarig beskyttelse av trevirket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler i tre fra 1962 og sperretak fra 1988 og 2008, ifølge tidligere eier. Besiktiget fra loftet, med begrensninger som følger av lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på noe trevirke rundt pipegjennomføringen. Ingen tegn til aktiv lekkasje ved befaring.

Slike observasjoner gjøres ofte og betraktes som normalt på eldre bygg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skjolder indikerer at taket tidligere kan ha hatt lekkasje, og det kan ikke utelukkes at enkelte detaljer har vært utette. Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå, da forholdet anses som historisk, men bør holdes under jevnlig oppsikt. Dette er en generell anbefaling da det er knyttet risiko til kaldloft og gjennomføringer i yttertak.



Noe mindre skjolder i trevirket rundt pipen



TG 1 Vinduer 2- Kjeller

Vinduer i trevirke med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer 1.etasje

Vinduer i trevirke med 2-lags glass. Vinduer i 1.etasje er datert 1988, 2008, 2016 og 2018

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Noe slitasje innvendig og utvendig. Ett vindu vurderes litt tungt å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men for å lukke avviket må det påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at eldre vinduer, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass i underetasjen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslag på enkelte vinduer. Konstruksjonen ser ikke ut til å ha tatt skade av dette, men anbefales holdt under oppsikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere vurdering med mulighet for å ettermontere beslag for å begrense utvendig påkjenninger med potensiale for følgeskader.





TG 1 Balkongdør underetasjen

Malt balkongdør i tre.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør 1.etasje

Balkongdører i trevirke med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør i trevirke med glassfelt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkong i trevirke med adkomst fra stuen i 1. etasje.

Terrasseplatting i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra soverom og hage.

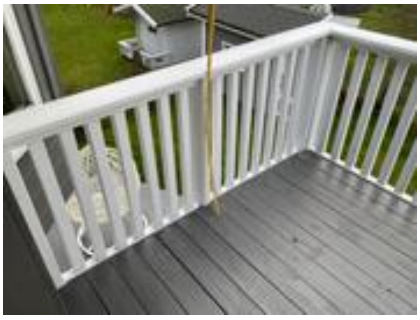
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på balkongen har ok utforming i forhold til klatring. Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 100 cm og rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høydekrav med 80 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i betongheller

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk, noe som er i strid med dagens krav til trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk eller annen form for sikring på åpne sider av trappen øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk avskjerming på begge sider der det i dag er åpent, i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett, laminat og fliser på gulvet. Tape, trepanel og malte flater.

Kommentar:
Overflater oppgradert og vedlikeholdt siden 1982. Dagens eier har lagt gulv i stuen og på soverommet i 1.etasje, samt flislagt veggflater i stuen. Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Det er ikke opplyst om eller observert skader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke fra 1962 og 1988.

Kommentar;
1.etasje;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og gangen. Den ble også plassert på gulvet mellom stuen og etablert soverom. Det ble kontrollert i retning yttervegger og skillevegg mot nabo.

Underetasje;
Laseren ble plassert på gulvet i gangen mellom de 2 innerste soverommene. Den ble også plassert på gulvet utenfor det midterste soverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Punkt 1;
Målt i stuen i 1.etasje fra døren inn til soverommet og mot ytterveggen. Det ble målt ca 17 mm nivåforskjell mellom disse punktene.

Punkt 2;
Målt på soverommet mot nord i underetasjen. De første meterne inn i rommet er det en nivåforskjell på mer enn 10 mm. Det er også registrert noe skjevheter inn mot pipen i 1.etasje.

Skjevheter i boliger fra denne tiden er likevel ikke uvanlig.

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

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med lav radonforekomst. Kostnadsestimat er for målinger

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe med tilkoblet ildsted i underetasjen og 1. etasje.

Kommentar:
Pipen er fra opprinnelig byggeår, men er rehabilitert over taket av tidligere eier. Ildstedet i 1.etasje ble satt inn i 2005.

Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Punkt 1;
Ildstedet i underetasjen er flyttet fremover i nisjen for å gi bedre spredning av varme, ifølge eier. Denne flyttingen har samtidig ført til at ildstedet nå er for nært ubrennbart materiale.

Punkt 2;
Det er 20 cm fra luken til gulvet i brennbart materiale.

Punkt 3;
Alle pipevanger(4 sider av pipen) er ikke synlige i boligen. Kontroll fra 2016 avdekket ikke behov for utbedring, men kommenteres fordi det er et sjekkpunkt i denne sammenhengen.

Punkt 4;
Rennmerker er indikasjon på uttethet, men det var ikke tegn til pågående lekkasje og forholdet anses å være av historisk karakter(se også takkonstruksjon)

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Punkt 1;
For å lukke avviket, må ildstedet sikres iht til gjeldende oppstillingsregler.

Punkt 2;
For å lukke avviket, må det etableres ildfast plate på gulvet under sotluken.

Punkt 3;
Om pipen rehabiliteres med innvendig pipeløp eller lignende, er det ikke vurdert å være behov for å gjøre alle 4 sider av pipen tilgjengelige. Det anses som det enkleste tiltaket på denne pipen, og basert på alderen på pipen i tillg, kan dette vurderes som et fornuftig tiltak.

Punkt 4;
Rennmerker og gjennomføringer(takkonstruksjon). Holdes under jevnlig oppsikt for å så raskt som mulig avdekke eventuelle avvik.

Forholdene er ikke kommentert i kontrollrapport fra 2016, men som kommenteres fordi det er et kontrollpunkt i denne rapporten.

Et estimat på rundt 100 000,- vil trolig være nært riktig kostnad for å rehabilitere pipen innvendig(lukke TG 3 avvik), flytte ildstedet og etablere plate under sotluke, men det anbefales å kontakte firma som gjør slike jobber for å få en korrekt pris. Min vurdering er kun et estimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Pipen på loftet med rennmerker


Ildstedet i 1.etasje


Sotluken under trappen i underetasjen


Ildstedet i underetasjen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Betonggulv med overflater av laminat, fliser og parkett. Betong/mur og Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har ingen utforede kjellervegger eller oppforede gulv som gjør hulltaking mulig, da det ikke kan bores i multimur, på bad, vaskerom, eller kjølerom

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Gjelder grunnmuren bygget i 1988.

Multimur er en konstruksjon som ble mye brukt i 1980 og 90-årene og vurderes som en risikokonstruksjon. Bunnsvillen og gipsplata som ligger ann mot betongen er svært utsatt for fukt, mugg og råteskader. Dersom det er fukt, kan dette skyldes inntrenging av fukt fra utsiden(sviktende fuktsikring/drenering) eller at elementet ble fuktet opp av nedbør i byggetiden. Bakre gipsplate har dårlig uttørkingsmulighet. Det var ikke tegn til fukt ved visuell kontroll på befaringsdagen, men problemet sitter som oftest mot betongdelen av grunnmuren, og er vanskelig å oppdage. Forholdene er som regel verst i våtrom med tette veggbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av konstruksjonens oppbygning er det risiko for skjulte fukt- og råteskader, spesielt i våtrom eller mot terreng der belastningen er størst. Skjulte skader kan oppstå uten at dette er synlig inne i rommet, og skadeomfanget kan være betydelig dersom bunnsvill eller gipsplater er fuktige over tid. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av konstruksjonen. Dersom det oppstår symptomer som lukt, misfarging eller forhøyede fuktmålinger, bør det utføres ytterligere åpning for kontroll av bunnsvill og gipsplate.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med teppe på vangene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Punkt 1;
Alle trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider.

Punkt 2;
Åpninger i rekkverk kan være maks 10 cm . Åpningen mellom rekkverk er fra 11-13 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Punkt 1;
Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

Punkt 2;
Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett, bide. Dusjnisje med innfellbare dører i glass.
Badekar. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Uavbrutt avløp fra badekaret .

Opplysninger fra tidligere eier i forbindelse med salgsprosess i 2021;

Bygget etter teknisk forskrift 2010(TEK 10). Bad var i perioden for rehabiliteringen søknadspliktig tiltak og søknad med vedtak om tillatelse foreligger. Det foreligger også faktura, beskrivelser og samsvarserklæringer fra utførende entreprenører

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og varmekabler. Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 25 mm fall fra terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 50 mm

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran i klemring.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med speilskap over nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og annet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel. "Papirtest" utført og funnet i orden.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 **Fukt i tilligende konstruksjoner**

Luke/åpning mot dusjsone med tekniske føringer gir adkomst til konstruksjonen. Ingen tegn til unormal fuktighet på befaringsdagen. Det ble målt med pigger i rupanelen og svillen i utsparringen.





UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagt gulv, flislagte og panelte vegger.
Flislagt innredning med utslagvask og ettgreps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Sluk i gulvet under/ved innredningen.

Opplysninger fra tidligere eier i forbindelse med salgsprosess i 2021;

Vaskerommet ble oppgradert i 2006, utført av svigersønn av tidligere eier - faglært og jobbet hos Abelson Bygg og Vedlikehold AS.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Flis og panel på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er avdekket en løs flis på veggen over servanten. Mulig årsak er at flisen er mangelfult limt mot underlaget ved montering, men den kan også ha løsnet i ettertid som konsekvens av bevegelse, da flisen er lagt på levende materiale.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket, må flisen remonteres. Man må sørge for å bruke tilstrekkelig og riktig lim for formålet.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og varmekabler. Gulvet vurderes å være flatt. Oppkant ved terskel gjør at eventuelt lekkasjevann antatt ledes til sluk ved behov.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har ukjent tettesjikt/membran

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir usikkerhet rundt hvordan tettesjikt er etablert. Risiko for lekkasjer og fuktskader kan ikke utelukkes, men det er ikke registrert symptomer på skade ved befaring. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør brukeren være kjent med risikoen knyttet til ukjent løsning.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant og Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning, og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen mot våtsonen(gulvet på vaskerommet). Selv om måleverdier viser verdier under grenseverdier, kan det ikke fullstendig utelukkes fuktighet andre steder i konstruksjonen. Hulltakingen kontrollerer kun en begrenset del av konstruksjonen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 03/11-2025

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malte profilerte fronter, laminat benkeplate. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Integrert koketopp og komfyr. Opplegg for opvaskmaskin.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv, delvis flislagte og malte vegger, samt malt himling. Servant med ettgreps blandebatteri. Veggmontert wc. Naturlig avtrekk

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;
Innebygde toaletter skal har overløpsmuligheter, slik at eventuell lekkasje fra innebygde sisterner raskt skal kunne avdekkes. Det er ingen synlig spalte for overløp sikret med waterguard eller lignende løsninger synlig.

Punkt 2;
Tilluftsmuligheter mangler i form av spalte mellom dørlad og terskel e.l

Punkt 3;
Det er registrert oppsprekking i overgangen mellom gulvflis og sokkelflis. Dette skyldes trolig bevegelse i underlaget og manglende eller uttørket elastisk fuge. (Gir etter ved belastning)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Punkt 1;
Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterne.

Punkt 2;
For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning, og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.

Punkt 3;
Det er vanskelig å utbedre forholdet uten å rive toalettkassen. Faren for videre utvikling av skaden anses som minimal, da rommet ble oppgradert i 2008 og det trolig har vært likt siden den gangen. Holdes likevel under oppsikt.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv, panelte vegger og panelt himling. Aggregat i tilknytning.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
• Det er påvist feil utførelse av konstruksjoner, men ikke avdekket skade.

Ukjent oppbygging og utførelse av kjølerommet. Kjølerom er rom med høy skadefrekvens. Oppbygging, materialvalg og utførelse er avgjørende. Det må blant annet sikres tilstrekkelig lufting rundt rommet (Rom-i rom) Det er ingen lufterister eller lignende synlig som sikrer lufting rundt konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

På kort sikt anbefales det å se på tiltak for å bedre luftingen rundt konstruksjonen. Ved eventuell riving av rommet er sannsynligheten for at det åpenbarer seg skjulte forhold stor.

Dagens eier har ikke benyttet seg av rommet som kjølerom. Aggregatet har vært avstengt.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG IU Teknisk anlegg

Kjøleaggregat. Skiftet i 2013. Service utført i 2019, ifølge tidligere eier.

Kommentar;
Dagens eier har ikke benyttet seg av kjøleaggregatet i botiden og funksjonen er derfor ukjent. Om aggregatet og rommet skal tas i bruk, anbefales det service og vedlikehold av kjølemontør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger -kobber

Øvrig røropplegg i kobber med ukjent alder. Stoppekran til boligen under innredningen på vaskerommet

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder røropplegg fra før 2011

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk - og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) med fordeling i skap på vaskerommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent type. Rørene inne i boligen er trolig eldre, men har ukjent alder.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluft via luftespalter i noen av vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder soverommene uten ventiler på yttervegger eller i vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens av manglende tilluftsventiler er sjansen for redusert inneklima. Som et minimum bør det etableres friskluftventiler i alle oppholdsrom som i dag mangler slik tilførsel. I kombinasjon med dette, er det viktig å bruke mekaniske avtrekksvifter på kjøkken og våtrom i bruk. Dette vil bidra til bedre luftsirkulasjon og inneklima.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Punkt 1;
Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Punkt 2;
Varmtvannsberederen er fra 2003 og er dermed 22 år gammel. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere, som gjerne ligger på 15–25 år.

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

Punkt 1;
Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

Punkt 2;
Berederen fungerer i dag, men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftsstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak på loftet. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gangen i underetasjen. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektriker byttet OV fra 40 A til 50 A

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);
   Ja, elektro på badet, tilbygg og vaskerom

   Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)
   Jeg har dokumenasjon på utførne arbeid

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg var takstmann forrige gang det ble utarbeidet en rapport på dette anlegget. Tidligere eier svaret "Nei" på spørsmålet Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?" Å svare nei på dette spørsmålet utløser isolert sett TG 3 på elektrisk anlegg. Tidligere eier opplyste også at det ikke forelå samsvarserklæringer på alt elektrisk utført av dem. På bakgrunn av dette, ble det anbefalt en kontroll i 2021.

Tidligere eier eller dagens eier har ikke utført en anbefaling om kontroll slik som anbefalingen lød og jeg vurderer det dithen at det forstatt er nødvendig med en kontroll av det elektriske anlegget i boligen.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Tilstandsgrad 3 (TG3) er satt som følge av tidligere eiers opplysninger om ufaglært arbeid. Tilstandsgrad 2 (TG 2) er satt på bakgrunn av deler av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.

Kostnadsestimatet vurdert under er for kontrollen. Ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere, husbrannslange og pulver brannslokking.

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparat datert 2021. Ikke funskjsonstestet.

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Etablert i 1988, ifølge tidligere eier. Overflatevann ledes til terrenget.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Avsluttet under ferdig terreng på fasade ved inngangspartiet

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eldre drenssystemer kan ha redusert kapasitet og være mer utsatt for tilstopping eller funksjonssvikt, selv om det ikke foreligger akutte symptomer. Det anbefales jevnlig ettersyn. Ved første tegn til unormal fukt bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Dersom dreneringen svikter, kan det føre til økt fuktinntrengning, misfarging, saltutslag og på sikt skade på bygningsmaterialer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med lettbetong(siporex) på innsiden og multimur (multimuren er beskrevet under "rom under terreng")

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker i grunnmurspussen. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning, bevegelse i underlaget og aldring i kombinasjon med svak vedheft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss og avskalling svekker pussens beskyttende funksjon og kan på sikt gi økt fuktbelastning på underlaget dersom overflatene ikke vedlikeholdes.

Det anbefales lokal utbedring og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning og sikre god beskyttelse mot fukt og frost.





TG 1 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur.



TG 0 Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Alle avløp er skiftet helt frem til kommunens påkobling. Utført i 2 omganger. 1993 og 1999. Vannledninger antatt fra 1962, ifølge tidigere salgsoppgaver.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er kun gitt opplysninger om avløpsrørene og vannledningene er sannsynligvis fra opprinnelig byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvrens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1983

Standard
Det kommenteres at det ble gjort noe dårlig grunnarbeider i forbindelse med byggingen. Dette synliggjøres med sprekker i betongplate og sokkel i lettbetong. Ingen utviklimg i dagens eiers botid, ifølge rekvirent.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

1983	Bygget

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	88			88	13
Underetasje	75			75	25
SUM	**163**				**38**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entrè/gang, toalettrom, kjøkken, stue, kontor		
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjølerom, bad/wc, vaskerom, bod		

Kommentar

-Boligens 1.etasje er målt til 87,8 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 88 m²
-Boligens underetasje er målt til 74,8 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 75 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger planskisser benyttet i forbindelse med søknad om bruksendring. Disse er ikke stemplet av kommunen.

I 1.etasje er det som opprinnelig er kontor utvidet og bruken er gjort om til soverom. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt med mindre det gjøres endringer på bærende konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det er utført endringer på bærende konstruksjoner.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: -Ladestasjon etablert i 2021 av tidligere eier.
-Skiftet overspenningsvern i regi av dagens eier i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Noe avvik på dagslysflate på 2 soverom i underetasjen og kontoret i 1.etasje. Dagslysflate mot målbart gulvareal ligger rett under 10%.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	157	6
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Youssef Tehini	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3029 LØRENSKOG	85	36		0	400.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Østbyveien 21 B

Hjemmelshaver
Youssef Tehini

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området ligger ved Østbyenga gård, nær A-hus i Lørenskog kommune. Området består av småhus, villaer og bygninger i tilknytning til A-hus. Området grenser mot landbruksareal og Østmarka i øst. Det er nærbutikk (ved A-hus), buss-stopp(Østbyveien på Gamleveien) og barnehager på Kurland, Løken og Fjellhamar. Lørenskog har skoler på alle trinn og flere store forretningssentre med "bymessige" fasiliteter. Området sokner til skoler på Finstad. Området har også nærhet til Strømmen stadion og Strømmen Storsenter. I Østmarka er det tur-/skiterreng og bade -/fiskevann. Det er golfanlegg på Losby, ishall på Solheim, lysløyper i Østmarka, idrettshall på Fjellhamar og aktivt idrettsmiljø i kommunen. Det er nyere kulturhus , "Lørenskog Hus", ved Metro. Området ligger ca. 17 km fra Oslo S og ca. 38 km fra Gardermoen.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Gamleveien via Østbyveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Boligformål 44-7-01 Østbytunet - Avdeling "Eplehagen"

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med plenarealer, belegningstein, prydbusker og diverse annen beplantning

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
560 000	1982

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	19282236			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Melding om tiltak		Tilbygg 2008	Fremvist	2	Ja
Ferdigattest	23.09.2021	Bruksendring 2 rom	Fremvist	2	Ja
Samsvarserklæring	23.09.2021	Jordfeilvern og overspenningsvern for el-bil lader (fremvist av tidligere eier, ikke fremvist av dagens eier, så det er usikkert om dokumentet fortsatt eksisterer. Anbefales undersøkt)	Fremvist	1	Ja
Opplysninger fra tidligere eier			Fremvist	2	Ja
Samsvarserklæring	16.06.2011	Diverse i forbindelse med bad. (fremvist av tidligere eier, ikke fremvist av dagens eier, så det er usikkert om dokumentet fortsatt eksisterer. Anbefales undersøkt)	Fremvist	1	Ja
Plantegninger fra søknad om bruksendring	23.08.2021		Fremvist	2	Ja
Byggetegninger	18.02.1988	Tilbygg bolig	Fremvist	4	Ja
Tegninger	08.07.1983	Garasje	Fremvist	1	Ja
Ferdigattest	31.10.1983	Garasje	Fremvist	1	Ja
Samsvarserklæring	09.12.2018	Skifte av brente kabler og hovedsikring på loftet (fremvist av tidligere eier, ikke fremvist av dagens eier, så det er usikkert om dokumentet fortsatt eksisterer. Anbefales undersøkt)	Fremvist	1	Ja
Tegninger		Tilbygg 2008	Fremvist	2	Ja
Egenerklæring	03.11.2025		Fremvist	7	Ja
Samsvarserklæring	25.01.2024	Bytte OV fra 40A til 50A	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	
2	06.11.2025	Endring etter gjennomlesning av undertegnede.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LB7432

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Opplysninger til takstmann for Østbyveien 21b

Lørenskog 16.11.2021

3 like tomannsboliger ble bygget her i 1962.

Originale tegninger og dokumentasjon på fradeling finnes.

Vi kjøpte vår del i 1982. Skjøte og kjøpekontrakt finnes.

I 1983 rev vi gammel garasje og satte opp en ny prefabrikkert garasje fra Grimstad Garasjene. Jeg søkte om ansvarsrett og sto selv for oppsettingen. Dokumentasjon med byggesøknad, godkjenning og ferdigattest finnes. Som fundament ble det støpt en enkel plate med en ringmur av leka. Denne løsningen har vist seg utsatt for tele og har til dels sprukket.

I 1988 bygde vi på 2,5 meter på gavlsiden av huset i begge etasjer. Ble meldt inn som Mindre Byggearbeider. Melding, tegninger, oppmåling og nabovarsel finnes. Byggearbeidet ble utført av John Håvard Bjørknes. Markisolert med støpt plate i bunn og veggene i underetasjen er Multimur. Påstøp med varmekabler på soverommene. 1. Etg. er bygget med 100mm reisverk isolert med Glava og kryssisolert med ytterligere 50mm Glava. Vindtettet med asfalt plater. Utlektet tømmermannsspanel utvendig. I samme prosjekt fjernet vi gammel panel og etterisolerte med 50mm Glava liggende, asfaltplater og ny panel på eksisterende del. Elektriske arbeider ble utført av Elektrofirma Nilsen i Kloppaveien. Finner dessverre ingen dokumentasjon på dette.

I 1993 byttet vi kjøkken til dagens. Levert fra Sivesind Kjøkken. Gulvet har varmefolie.

I 1993 gjorde vi en oppgradering av øvre del av felles kloakk anlegg og vi skiftet rør fra felles ledning og inn til huset. Betongrør ble erstattet med plast. Kvitteringer på utført arbeid finnes.

I 1999 ble det gjort utskifting av resterende felles kloakkledning helt ned til påkoblingen til kommunens anlegg. Vi er 9 boliger som deler denne.

I 2008 besluttet vi sammen med eier av 21A at vi skulle bygge på nytt inngangsparti og bytte tak på hele huset. Eier av 21A, Jacob Haugen drev da eget snekkerfirma og sto for felles søknad og utførelse. Elektrikerarbeidet ble utført av en elektriker i bekjentskapskretsen så dette har jeg ingen dokumentasjon på. Sikringsskapet ble også oppdatert til sikringer med jordfeilvern. Tilbygget er satt opp på en komprimert såle av pukk og er markisolert. Reisverk med 200 mm Glava og asfaltplater. Gammelt tak fjernet og det ble lagt ny underpapp, lekter, rekker og svart betongstein på hele huset. Trapp på inngang og entre har varmekabler.

I 2011 oppgraderte vi badet i underetasjen. Dette ble utført av Moderne VVS AS med samarbeidspartnere. Søknad og dokumentasjon finnes.

I 2015 utvidet vi verandaen i 1. etg. sammen med naboen med ca 1m. Dette er det ikke søkt kommunen om. Usikker på om det skulle vært gjort.

Vinduer:

Vinduene i karnappet og det store vinduet på østveggen er fra påbyggingen i 1988. De andre vinduene er byttet senere.
Høyt/smalt vindu mot øst byttet 2020 (bare glass)
Kjøkken, kontor og barnerom sør/øst byttet i 2018.
Store vindu mot veranda byttet 2016 (kun glass)

Balkongdør 1. etg byttet i 2013.
Balkongdør u. etg og 2 soverom byttet 2007.

Inntakssikring på loft:
Vi hadde varmgang i denne og den ble byttet som forsikringssak i 2018. Utført av Elektris AS. Dokumentasjon finnes.

Kjølerom i u.etg. bygget ca 1985:
Nytt aggregat i 2013.
Service på aggregatet i 2019. Har kvitteringer

Huset og garasjen er sist malt i 2020, panel, vindski og vinduer- etter behov

I 2021 oppdaget vi at i søknaden for tilbygg i 1988 var de to nye soverommene tegnet inn som boder.
Vi har derfor søkt og fått godkjent bruksendring for disse til soverom. Dokumentasjon finnes.

I 2021 oppgraderte vi vår løsning for billading i garasjen slik at denne nå er forskriftsmessig for 16A lading. Utført av KM Elektro. Dokumentasjon finnes.

Oppvarming:
Elektrisk med gulvvarme og panelovner pluss vedfyring. Ny rentbrennende ovn ble satt inn på stua 2005. Det er også vedovn i nisje i underetasjen, men den er sjelden brukt.

Forsikring:
Gjensidige.

Forsikringsnummer	19282236
Forsikringen inneholder	Hus Pluss Råte og skadeinsekter Naturskade
Avtalen gjelder fra	21.11.2020

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Østbyveien
Postnr	1464
Sted	Lørenskog
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	85
Bnr.	36
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1348622
Dato	13.01.2022



Innmeldt av	Truls Hauge

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østbyveien	Gnr: 85
Postnr/Sted: 1464 Lørenskog	Bnr: 36
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 13.01.2022 20:34:20	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1348622	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Truls Hauge	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

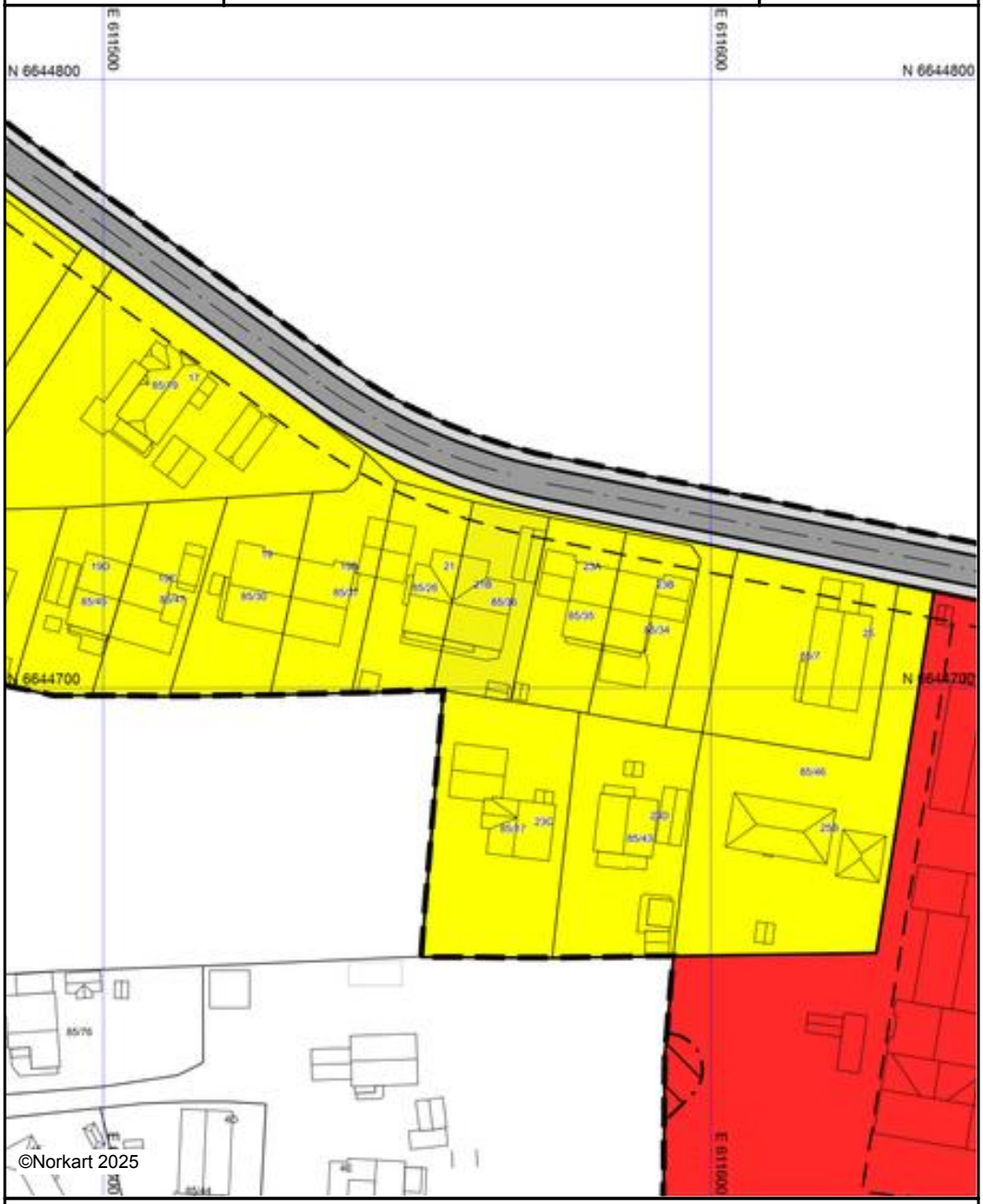
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 85/36
Adresse: Østbyveien 21B
Utskriftsdato: 28.10.2025
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



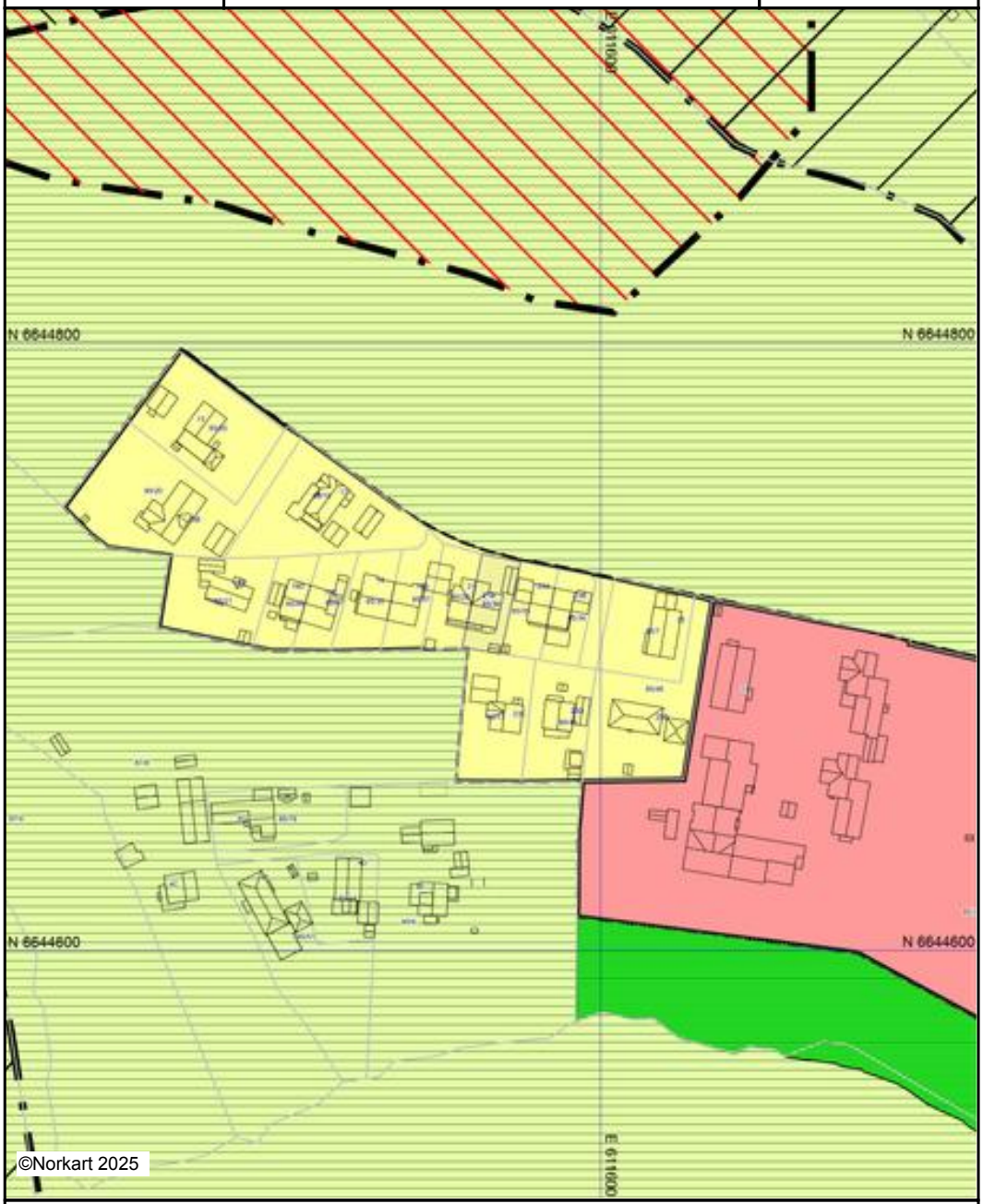
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 85/36
Adresse: Østbyveien 21B
Utskriftsdato: 28.10.2025
Målestokk: 1:2000

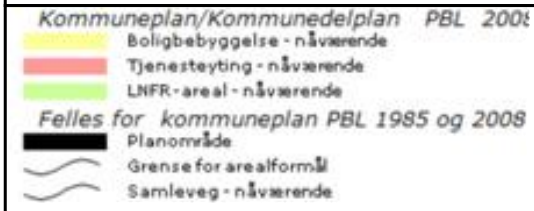
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 28.10.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østbyveien 21B, 1474 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	9 011,27 kr
Feiing	575,44 kr
Renovasjon	6 582,77 kr
Vann	8 227,55 kr
Sum	**24 397,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	553.00	1/1	0 %	553,00 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
Vanngebyr	15%	150 Kbm	46.70	1/1	0 %	7 005,22 kr
Avløpsgebyr	15%	150 Kbm	56.14	1/1	0 %	8 421,45 kr
					Sum	**22 410,57 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

31. oktober 1983.

Arne Sveen,
Østyveien 21 B,

1472 FJELLHAMAR.

85/36 JKR/ALE

AD: ØSTBYVEIEN 21 B, GNR. 85, BNR. 36, FERDIGATTEST.

Det ble den 18.10.83 foretatt inspeksjon av nypppført garasje på ovennevnte eiendom. Kfr. byggemelding innkommen 8.4.83.

En fant alle arbeider utført. Ferdigattest meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J. K. Røncke
sakbehandler

Gjenpart:

Ligningssjefen.

Lørenskog kommune

Arne Sveen
Østbyveien 21 B
1474 LØRENSKOG

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Petter Christensen / 907 40 897	21/6222- 5		23.09.2021

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Adresse Østbyveien 21B	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 85/36//	**Bygning** 150704162
Ansvarlig søker	**Tiltakshaver** Arne Sveen Østbyveien 21 B 1474 LØRENSKOG	
Tiltakets art: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	**Bygningstype:** Del av tomannsbolig-vertikal	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 20.09.2021.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

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

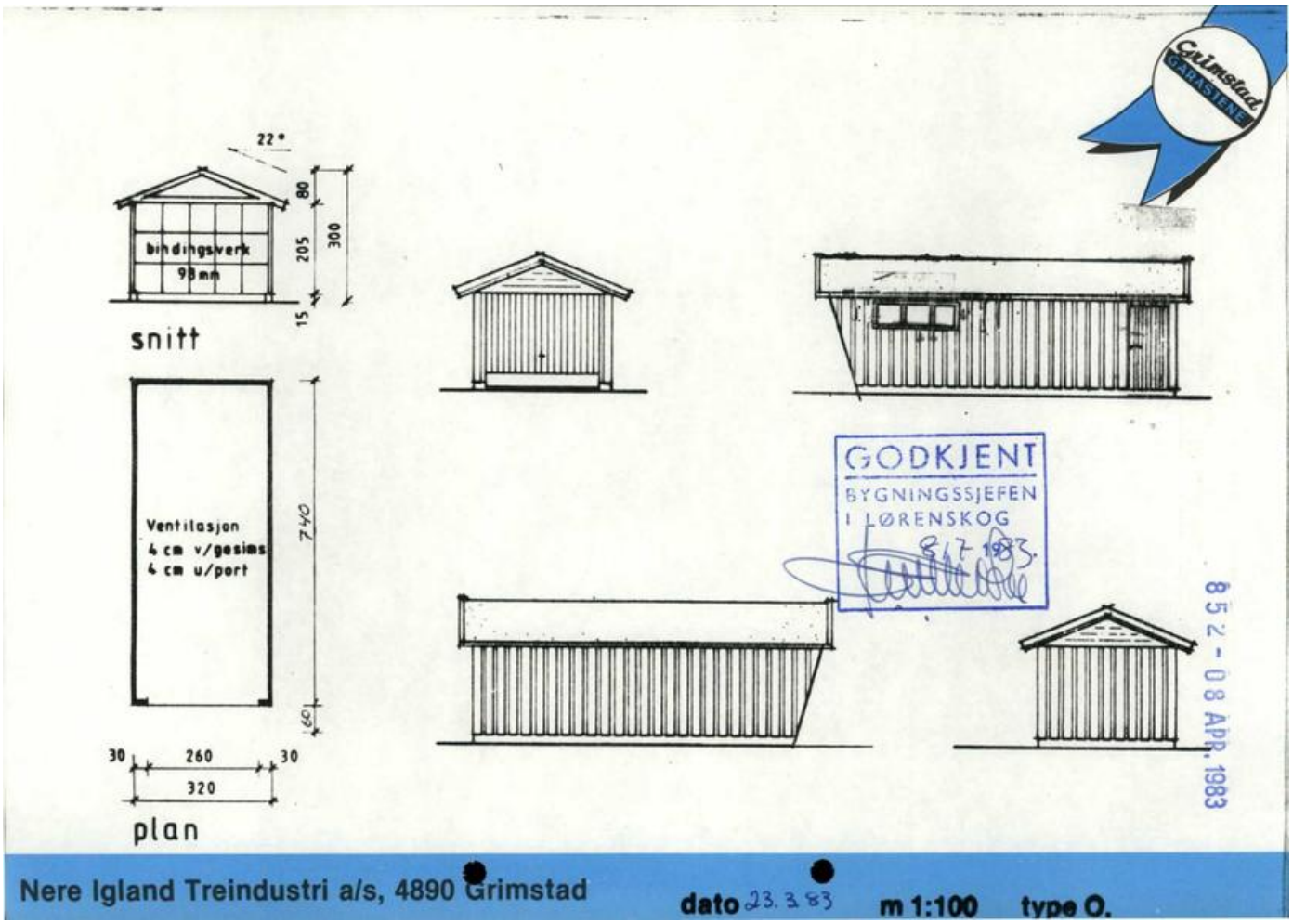
Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

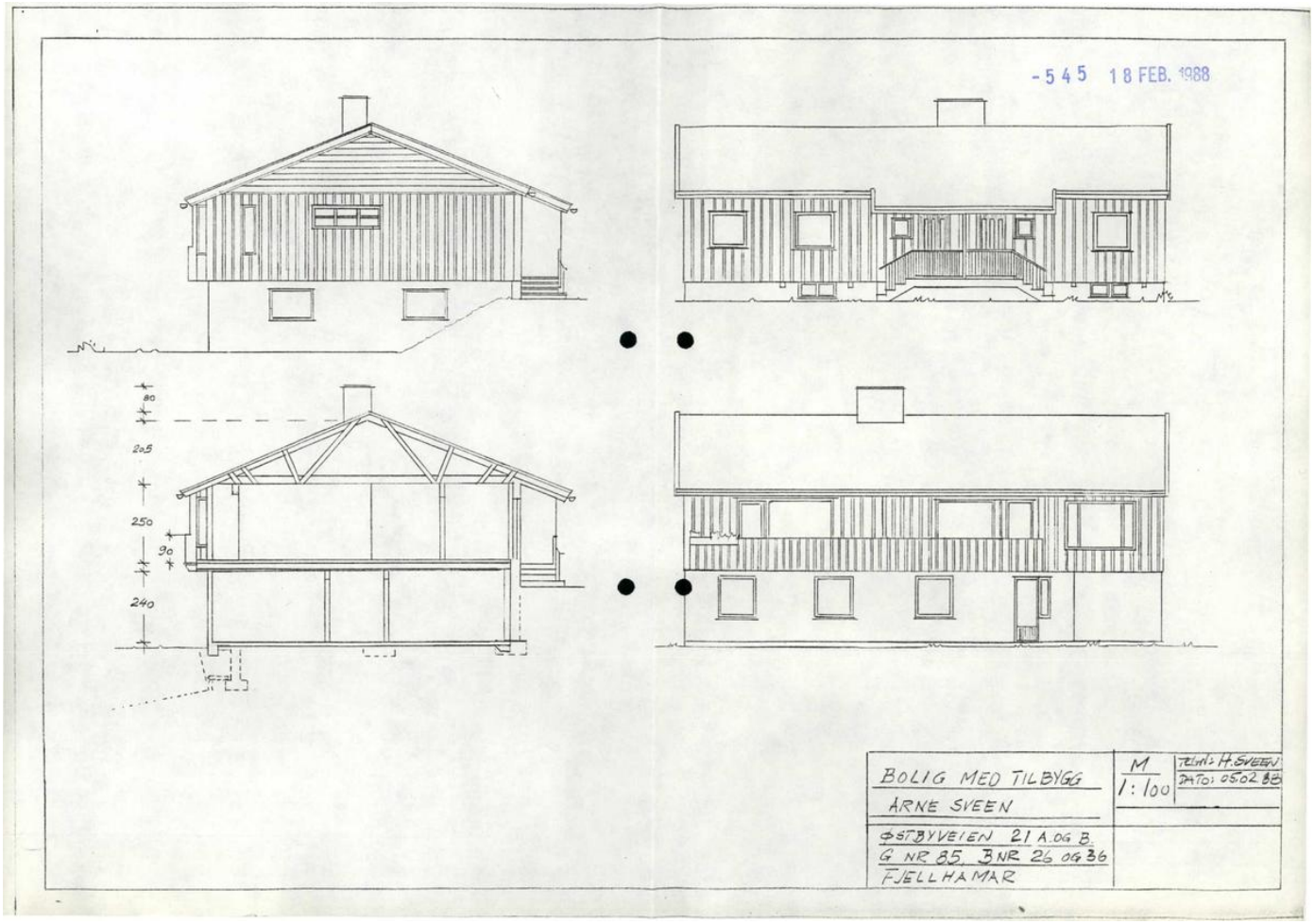
Med hilsen
byggesaksavdelingen

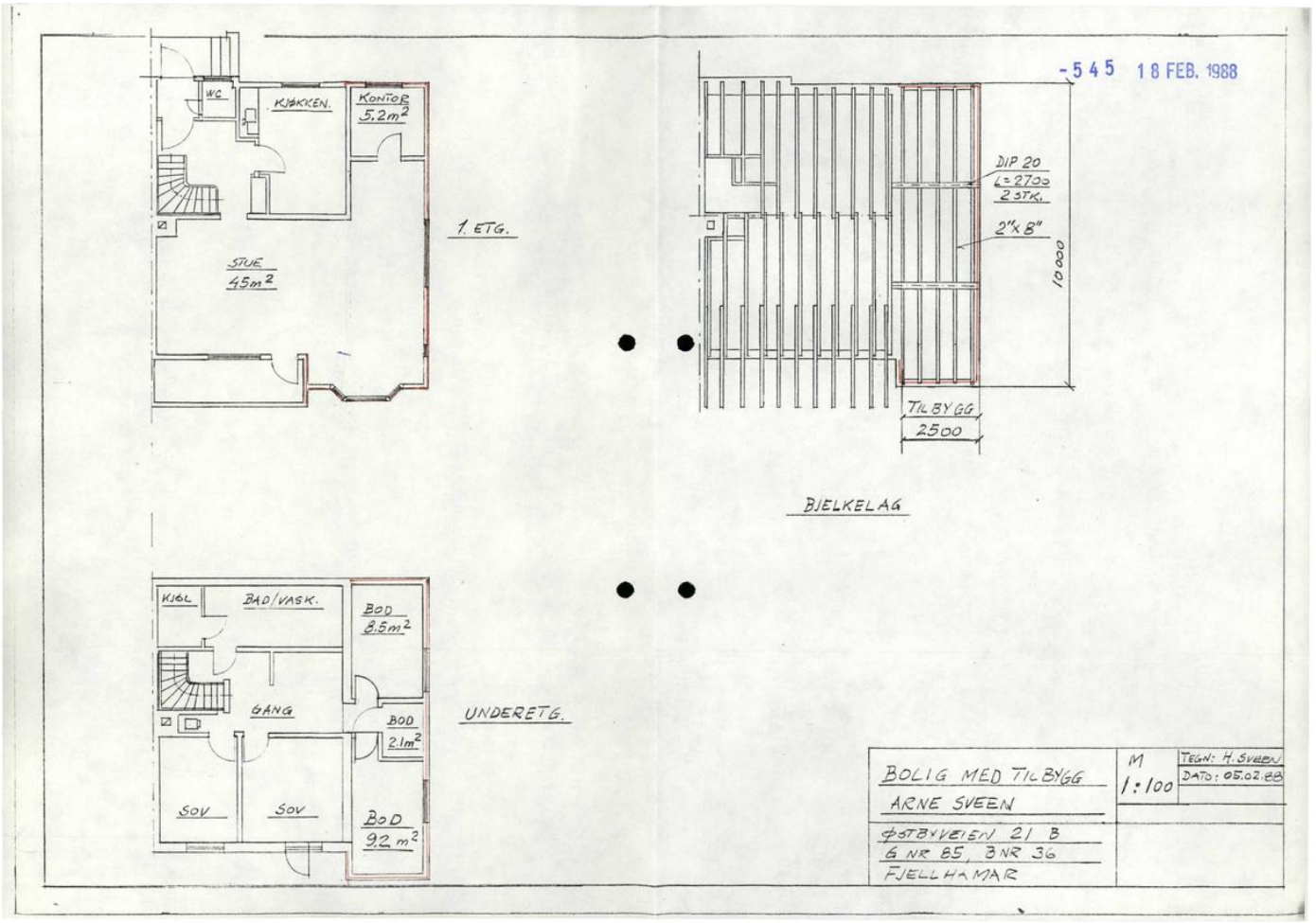
Mirjana Andrić, for:
Na Stephansen
avdelingsleder

Petter Christensen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.


Grimstad
GARASJENE
22°
80
205
300
15
bindingsverk
98mm
snitt
Ventilasjon
4 cm v/gesims
4 cm u/port
740
60
30
260
30
320
plan
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
8/7 1983
852 - 08 APR. 1983
Nere Igland Treindustri a/s, 4890 Grimstad
dato 23.3.83
m 1:100
type O.


-545 18 FEB. 1988
80
205
250
90
240
BOLIG MED TILBYGG
ÅRNE SVEEN
ØSTBYVEIEN 21 A OG B.
G NR 85 B NR 26 OG 36
FJELLHAMAR
M
1:100
TEGN: H. SVEEN
DATO: 05.02.88


-545 18 FEB. 1988
WC
KJØKKEN.
KONTOR 5.2m²
STUE 45m²
1. ETG.
DIP 20
L=2700
2 STK.
2"x 8"
10000
TILBYGG
2500
BJELKELAG
KJØL
BAD/VASK.
BOD 8.5m²
GANG
BOD 2.1m²
SOV
SOV
BOD 9.2 m²
UNDERETG.
BOLIG MED TILBYGG
ARNE SVEEN
ØSTBYVEIEN 21 B
G NR 85, BNR 36
FJELLHAMAR
M 1:100
TEGN: H. SVEEN
DATO: 05.02.88

Byggforskserien

UDK 624.15

SfB (16)

Stikkord: byggegrunn, grunnbearbeidelse, sprengstein

Grunnbearbeidelse

Utlegging og komprimering av sprengsteinsfylling

Byggdetaljer

A 513.131

Utgitt våren 1979

-545 18 FEB. 1988

0 GENERELT

01 Dette bladet behandler fundamentering på komprimerte sprengsteinsmasser. Hensikten er å vise en rasjonell fundamenteringsmetode i fjellterreng. Se fig. 01 a og b.

02 Metoden er systematisk utviklet i Sverige og innlemmet i den statlige Svensk Byggnorm 75. Dette bladet bygger på denne normen og den siste tids utvikling i Sverige og Norge.
Hittil er fundamenter vanligvis blitt ført ned til fast, rensket fjell. Både slik rensk og tilpassing av forskaling til utsprengt, rensket fjelloverflate er i dag relativt tid- og kostnadskrevende. Forsøk og erfaringer har vist at bolighus kan fundamenteres på komprimerte steinfyllinger uten fare for skadelige setninger.

03 Bergarten må ha tilfredsstillende motstand mot forvitring. Alminnelige, gode norske bergarter (som granitt, gneis o.l.) er normalt brukbare. Skifrig og forvitret fjell må ikke benyttes uten at sakkyndige har vurdert bergarten.

04 Komprimering når is og snø finnes på grunnen eller i massene, kan ikke godtas som komprimering etter dette bladets krav.

05 Komprimerte steinmasser, etter kravene i dette bladet, er selvdrenerende. Drensrør er da ikke påkrevd. Ved stort finstoffinnhold i massene må drenering vurderes.

06 Etter byggeforskriftene kan komprimerte steinmasser betraktes som fundamenter, og støpte grunnmurer kan plasseres direkte på steinoverflaten. Murte grunnmurer bør settes på armert såle.

07 Steinskråninger bør avrettes, dekkes med jord og tilsåes.

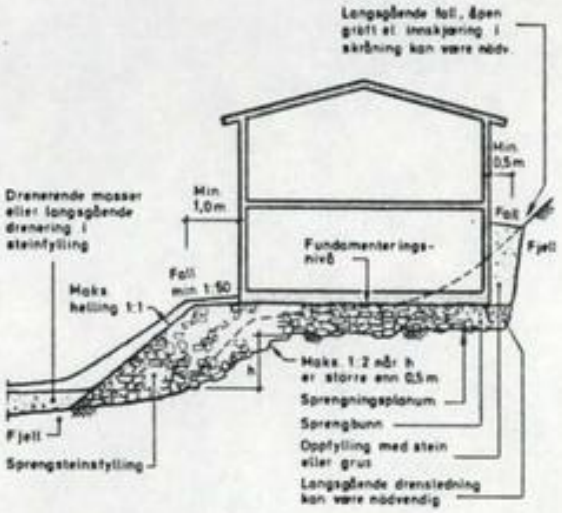


Fig. 01 a
Fundamentering på komprimert sprengstein i skrånende terreng (skjæring) – prinsippskisse

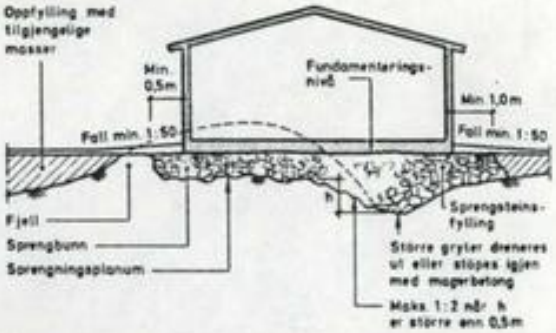
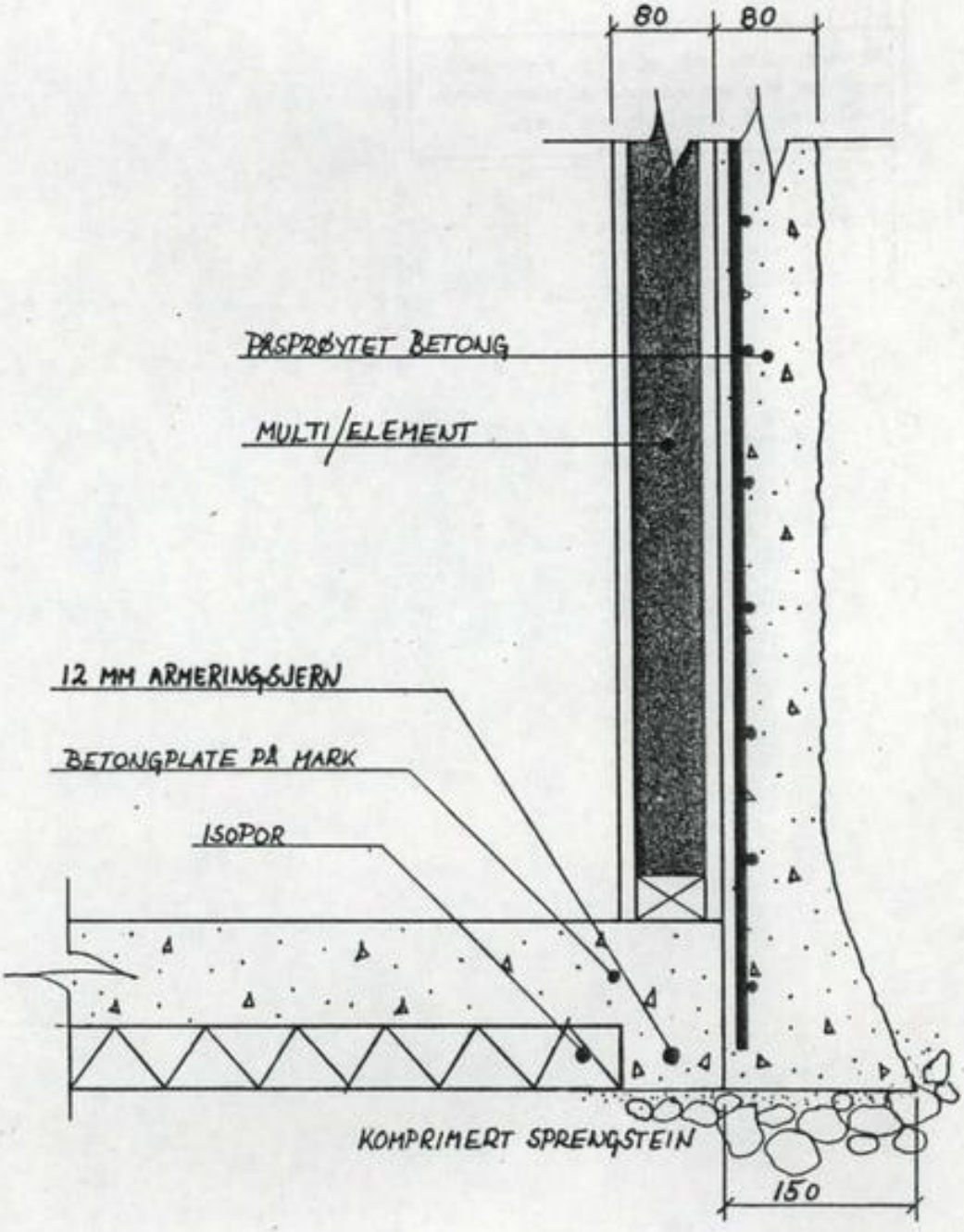


Fig. 01 b
Fundamentering på komprimert sprengstein i relativt flatt terreng – prinsippskisse

Ettertrykk forbudt

PRINSIPPSKISSE BAKMUR (GJENFYLLING)

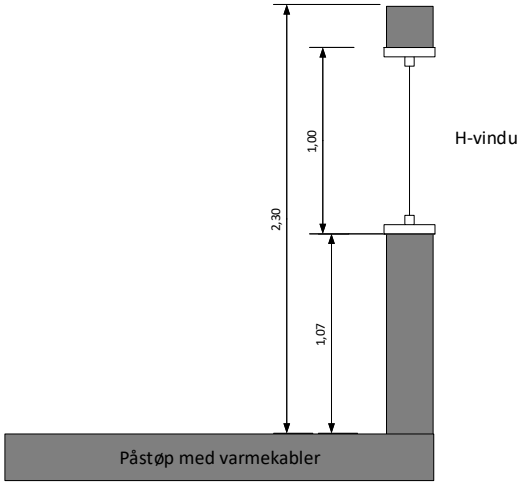
-545 18 FEB. 1988



DRAMMEN, 02.05.85

MULTI/MUR A/S
Austadvn. 28 A
3000 Drammen

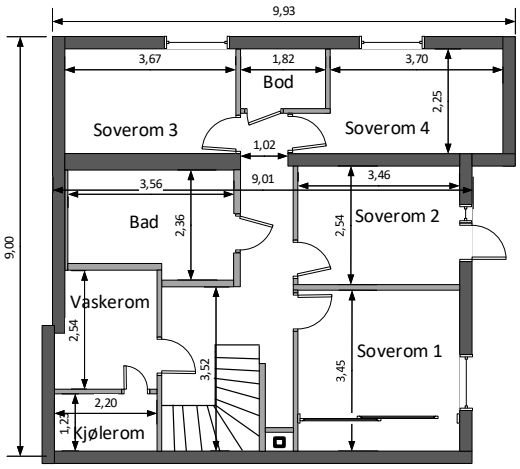
Vedlegg 4



Soverom 3 og 4

Målestokk 1/25
Østbyveien 21b
G/br nr. 85/36
Oppdatert 23.08.2021

Vedlegg 2



Underetasje

Målestokk 1/100
Østbyveien 21b
G/br nr. 85/36
Oppdatert 23.08.2021

Velkommen til

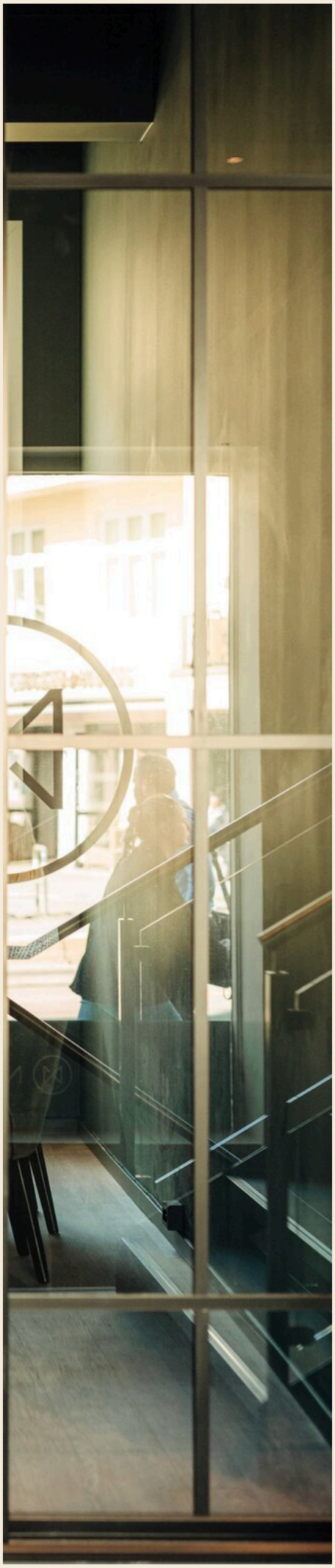
Nordvik Lørenskog

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

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

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

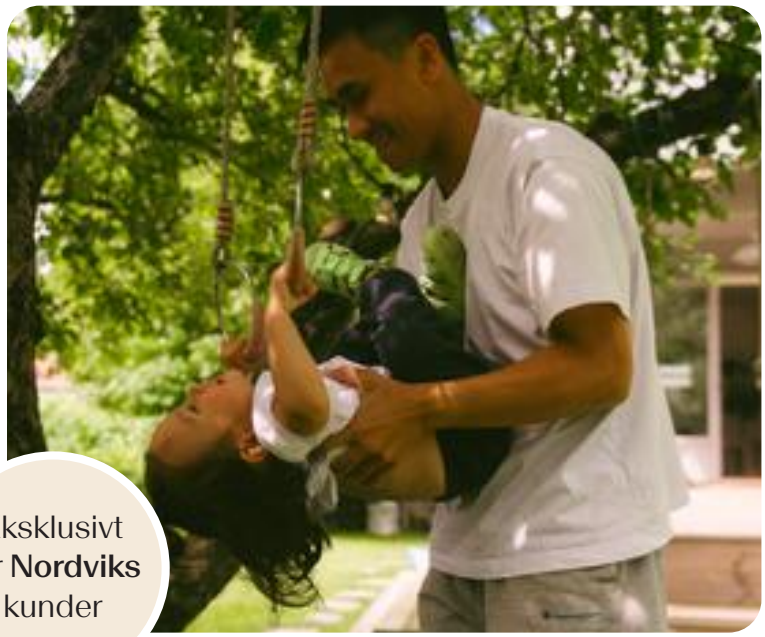
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0078/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Østbyveien 21B 1474 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 85, bnr 36 (ideell andel 1/1) / Gnr 85, bnr 26 (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:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Kordian Zuraw
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101

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