NORDVIK

Kyrre Grepps vei 18

6 soverom | 234 kvm | Enebolig



Velkommen til

Kyrre Grepps vei 18

Innhold

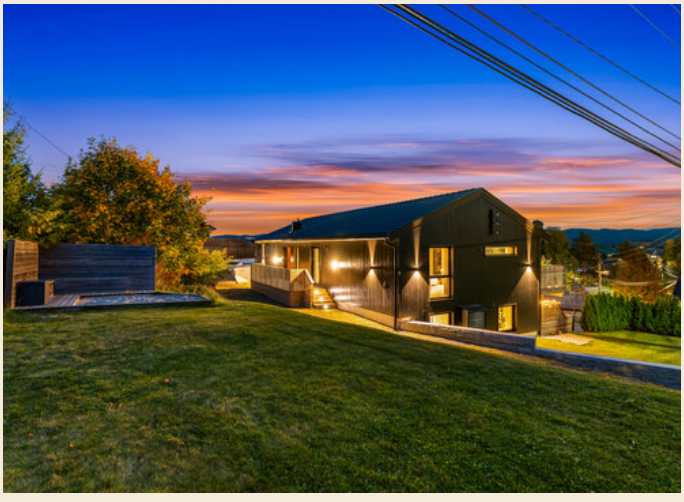
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
19	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
114	Bilder
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026









Nøkkelinformasjon

Svært påkostet og innholdsrik enebolig - Godkjent utleiedel - Hybel - Garasje - leieinntekter på kr. 27.000,- pr mnd!

Prisantydning	**12 500 000,-**
Omkostninger	**313 590,-**
Totalpris	**12 813 590,-**
BRA-i	**234 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Eiet**

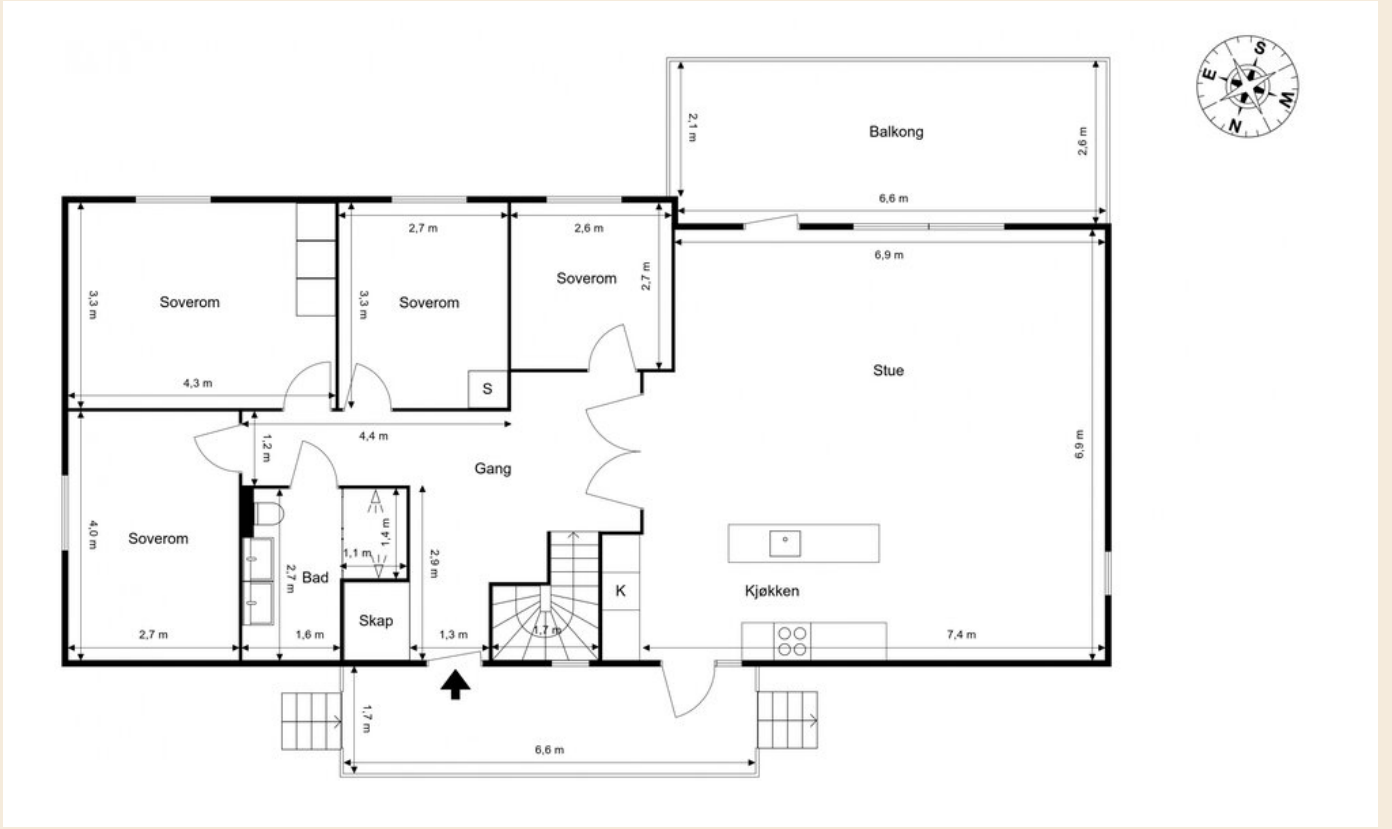
Kort fortalt

Eiendommen ligger høyt i landskapet - med en stor og pent opparbeidet tomt på 970kvm! Fint uteområde over flere plan opparbeidet med støttemur og tujahekk, nydelig utsikt og gode solforhold hele dagen. Attraktivt og barnevennlig på Fjellhamar i nærhet til tog, barnehager, skoler og idylliske turområder.

Oppgraderinger gjort de seneste år:
Rehabiliteringrapport fra selger ligger i salgsoppgaven
2025-26: Bad og separat toalett slått sammen
2025: Gulvkonstruksjon i stue åpnet, bjelkelag rettet opp, ny isolasjon og nye gulvplater
2023: Rehabilitert utleiedell med nytt kjøkken og bad
2022: Takpapp erstattet med takstein, nye vinduer
2022: Yttervegger etterisolert med 200 mm, ny vindsperre og ny kledning.
2020: Rehabilitert hybel med nytt kjøkken og bad.
2019: Ny drenering rundt huset.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm





1. Etasje
BRA-i: 121 kvm
Total BRA: 149 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Kyrre Grepps vei 18

Nabolaget Fjellhamarskogen øst - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	18 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	16 min 1.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	16 min 1.4 km

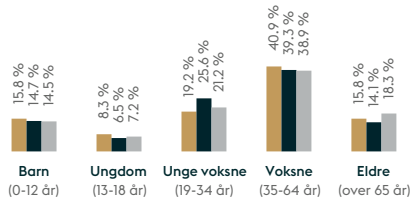
Offentlig transport

Arne Garborgs vei i Marcus Thr... Linje 315	3 min 0.2 km
Hanaborg stasjon Linje L1	4 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 16.3 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Fjellsrud barnehage (0-5 år) 119 barn	6 min 0.6 km
Vangen barnehage (0-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Fjellhamar barnehage (0-5 år) 75 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellhamarskogen øst	1 413	609
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Fjellsrud skole	6 min
Fjellhamarskogen balløkke	8 min
Just Padel Fjellhamar	11 min
CrossFit Lillestrøm	12 min

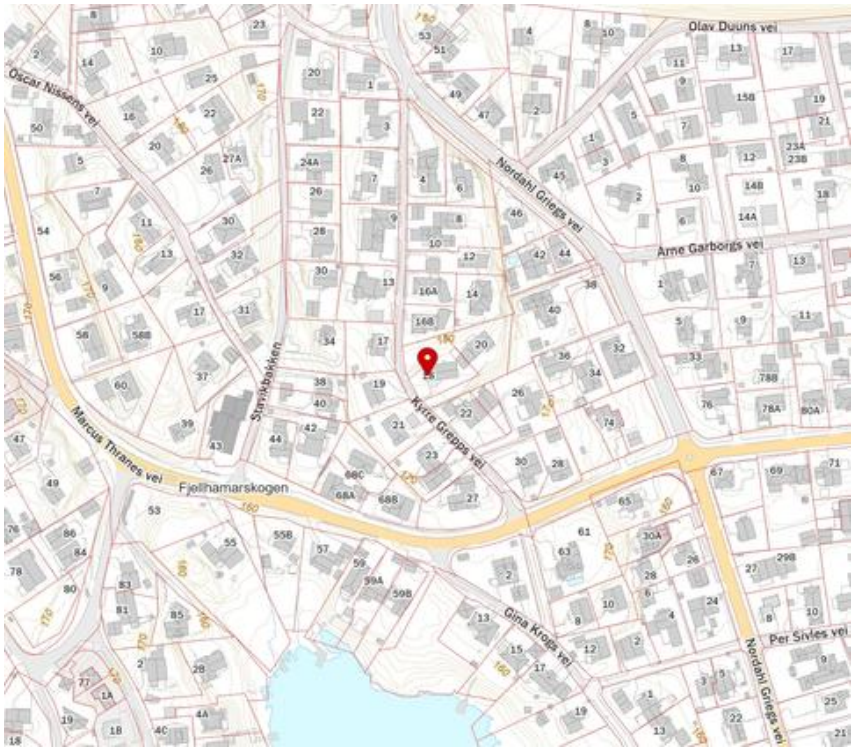
«Polig og trygge omgivelser for barn, med godt tilbud av barnehager og skoler, sentralt nok, med rask kommunikasjon til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Støynivået
Lite støynivå 79/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0189/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kyrre Grepps vei 18, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 700 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Bahtiar Azarnia

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 833 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
2

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 234 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 262 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 113 kvm. Vindfang, 3 ganger, vaskerom, trapperom, 2 bad, 2 stuer, 2 kjøkken, 3 soverom, bod.
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Gang, bad, 3 soverom, arbeidsrom, stue, kjøkken.
BRA-e: 28 kvm. Garasje
Total BRA: 149 kvm.
TBA: 18 kvm. Veranda

Innhold
U. etasje: Vindfang, hybel m/stue gang, sov, kjøkken og bad og utleiedel m/gang, stue sov, kjøkken, bad og markterrasse.
1. etasje: Gang, bad og tre soverom, et arbeidsrom, kjøkken, stue og veranda.
Garasje

Standard
ENTRÉ
Boligen har en praktisk entré med videre adkomst til boligens øvrige rom. Det er malte overflater og innerdører i hvitmalt utførelse.

STUE
Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Gulvene har parkett og veggene er holdt i malte overflater. Fra stuen er det direkte utgang til en sørvendt veranda på ca. 18 m², som gir boligen en fin forlengelse av oppholdsarealet utendørs.

KJØKKEN – HOVEDDEL
Kjøkkenet i hoveddelen ble oppgradert i 2020, med nye fronter i 2025. Innredningen har glatte fronter og 38 mm benkeplate i heltre med nedfelt stålvask og ettgreps svingbart armatur med uttrekkbar tut. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og side-by-side kjøl/frys. Det er mekanisk avtrekk over kokesonen, samt komfyrvakt og automatisk vannstopper.

BAD – HOVEDDEL
Badet ble oppgradert i 2025/26 og har flislagte gulv og vegger med 60x60-fliser, malt himling og downlights. Det er elektrisk gulvvarme. Badet har dusjnisje med foldedører i glass, vegghengt toalett og 120 cm servantskap med to servanter og ettgreps armatur fra Grohe. Rundt speil med belysning er montert over servanten. Det er også tilrettelagt for badekar.

SOVEROM – HOVEDDEL
Hoveddelen har fire soverom. Rommene har parkett på gulv og malte overflater på vegger og himling. Vinduer er fra 2022 og har 3-lags glass.

KJØKKEN – UTLEIEDEL
Hybel 1 har eget kjøkken fra 2022/23 med glatte fronter og 38 mm benkeplate i finer. Det er nedfelt vask og ettgreps armatur, samt mekanisk avtrekk over kokesonen. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert komfyrvakt.

STUE – UTLEIEDEL
Hybel 1 har egen stue med parkett på gulv og malte overflater. Fra stuen er det direkte adkomst til en sørvendt markterrasse på ca. 16 m².

BAD – UTLEIEDEL
Badet i utleiedelen er fra 2022/23 og har flislagt gulv og vegger, med dekorstein i dusjsonen. Himlingen er malt og det er elektrisk gulvvarme. Badet har 80 cm servantskap, dusjløsning med hånd- og regndusj samt foldedører i glass, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN – HYBEL
Utleiedelen har eget kjøkken fra 2022/23 med glatte fronter og 25 mm benkeplate i heltre. Det er nedfelt stålvask med 1½ kum og ettgreps armatur. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokesonen samt integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert komfyrvakt.

STUE – HYBEL
Utleiedelen har egen stue med parkett på gulv og malte overflater på vegger og himling. Rommet har vindu med 3-lags glass.

BAD – HYBEL
Badet i utleiedelen er fra 2022/23 og har flislagt gulv, våtromsplater på veggene og malt himling. Det er elektrisk gulvvarme. Badet har 55 cm servantskap med ettgreps armatur fra Oras, dusj med hånd- og regndusj samt skyvedører i glass, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under døren.

SOVEROM – HYBEL OG UTLEIEDEL
Underetasjen har totalt tre soverom fordelt på hybel- og utleiedel to i hybel og et i utleiedelen. Soverommene har parkett på gulv og malte overflater på vegger og himling. Vinduer og innerdører i underetasjen er fra 2022. Ett av soverommene i hybelen har begrenset vindusareal og dagslys.

VASKEROM
Vaskerommet i underetasjen er fra 2022/23 og har flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Det er elektrisk gulvvarme og sluk. Rommet har opplegg for vask og oppbevaring, samt tre varmtvannsberedere på henholdsvis 120, 150 og 200 liter fra 2020/2021.

GANG, TRAPPEROM OG BOD
Underetasjen har flere gang- og hallarealer som knytter boligens ulike deler sammen. Det er malte overflater og parkett i oppholdsarealene, mens våtrommene har flislagte gulv. Det er også en praktisk bod for oppbevaring. Innvendig trapp knytter etasjene sammen.

UTVENDIG
Boligen har sørvendt balkong på ca. 18 m² med adkomst fra stuen i hoveddelen, samt sørvendt markterrasse på ca. 16 m² med adkomst fra stuen i hybel 1. Fasaden består av pusset/malt overflate og stående trekledning. Taket er utført som saltak tekket med takstein.

TEKNISK
Boligen varmes opp blant annet med varmepumper. Varmepumpene ble montert i 2022/23 og er utført service på i 2026. Det er elektrisk gulvvarme på badene og vaskerommet. Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Vinduer og balkongdør er fra 2022 og har 3-lags glass, mens terrassedør har 2-lags glass.

OPPGRADERINGER:
Kort kronologisk oversikt

2019 - Hoveddel
· Eksisterende kjøkken og berørte innvendige konstruksjoner revet og åpen kjøkken-/stueløsning etablert.
· Nytt kjøkken med vann/avløp, egen Waterguard, kaldtvann til side-by-side-kjøleskap, nye elektriske kurser, komfyrvakt og kjøkkenbelysning.

2019-2020 - Drenering og uteområde
· Drenering rundt hele huset fornyet, Termodren-plater montert og taknedløp koblet til dreneringssystemet.
· Uteområdet opparbeidet i tre nivåer med granittstøttemur, utvidet adkomst, kantstein, masser, ferdigplen og ca. 75 thuja.

2020 - Hoveddel
· Vegger og himlinger gipset, sparklet og malt. Elektrisk anlegg omfattende fornyet.
· Glassdør med stålramme montert mellom stue og gang.
· Tidligere større soverom delt til dagens soverom 3 og 4.

2020 - Utleiedel 1
· Totalrehabilitert med åpen stue/kjøkken og to soverom.
· Gulv pigget opp, bunnledninger og avløp fornyet, nye

vannføringer og rør-i-rør etablert.
· Vegger utlektet og isolert, lydhimling med lydbøyler og to lag gips, skjult elektro og eget sikringsskap.
· Nytt IKEA-kjøkken og nytt bad med gulvvarme, membran, flislagt gulv, våtromspaneler og fuktstyrt ventilasjon.

2020 - Oppvarming
· Eksisterende fyrkjele, teknisk utstyr og radiatorer fjernet.
· Tre varmepumper installert: Hoveddel, Utleiedel 1 og Hybel tilhørende hoveddel.

2021 - Tekniske rom/VVS
· Tidligere teknisk rom delt og bygget om til vaskerom og bad for Hybel tilhørende hoveddel.

2022 - Fasade, tak og vinduer
· Yttervegger etterisolert med 200 mm, ny vindsperre og ny kledning.
· Alle vinduer og balkongdører skiftet; flere åpninger endret eller forstørret.
· Takpapp erstattet med takstein, takrenner og nedløp skiftet.
· To Easee elbilladere montert på sørveggen etter montering av kledning.

2023 - Hybel tilhørende hoveddel
· Totalrehabilitert; tidligere bod omgjort til soverom.
· Nytt kjøkken, bad, skjult elektro, eget sikringsskap og lydhimling. Terrasse rehabilitert og utvidet.
· Kommunalt tilsyn gjennomført i forbindelse med bruksendring/hybler og utleiedeler. Tilsynet ble avsluttet 21.09.2023.
· Ferdigattest for fasadeendring og bruksendring datert 15.08.2023.

2023 - Loft, fasade og elektro
· Loft etterisolert med ytterligere 150 mm. Kledning malt med to strøk Dempet Sort.
· Plejd smartstyring etablert/oppgradert for relevante lys og dimmere.
· 110 mm trekkerør lagt for mulig fremtidig jordkabel til elektrisk inntak.

2024 - Hoveddel
· Terrasse rehabilitert og ny trapp ved terrasse/inngang på nordsiden montert.

2025-2026 - Hoveddel
· Bad og separat toalett slått sammen til større bad med nye rør, avløp, sluk, gulvvarme og våtromsoppbygging. Ferdigstilt i 2026.
· Gulvkonstruksjon i stue åpnet, bjelkelag rettet opp, ny isolasjon og nye gulvplater; herdet parkett i stue og gang.
· Alle kjøkkenfronter skiftet i 2025 og ny IKEA oppvaskmaskin montert i 2026.

2026 - Varmepumper
· Rens og service av alle tre varmepumpene i Hoveddel, Utleiedel 1 og Hybel tilhørende hoveddel gjennomført i juni 2026

Parkering
Garasjeplass og gode muligheter for flere biler på eiendommen

Det er en elbillader som hører til hoveddelen og en til utleiedelen. Hver av de går til egene sikringsskap. Sikringsskap for utleiedel og hybel har ikke måler, så alt går på hovedmåleren. En kwh teller kan installeres i hvert skap for å skille strømforbruket.

Modernisering og påkostninger
Se egen beskrivelse utarbeidet av selger vedlagt salgsoppgaven
2019.- 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, faglært. Arbeid er utført av Boligelektrikeren AS, Minh Rørlegger Service AS og Membran Teknikk AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært. Arbeid er utført av Boligelektrikeren AS og Minh Rørlegger Service AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Det foreligger dokumentasjon, og Boligelektrikeren AS og Minh Rørlegger Service AS er oppgitt som utførende.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende?
Ja, både faglært og ufaglært. Arbeid er utført av Boligelektrikeren AS og Glassmester1 AS.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Arbeid er utført av Mats Gravset Multiservice AS. Det var salt-/kalkutslag før ny drenering ble etablert.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. Arbeid er utført av Boligelektrikeren AS, og det foreligger samsvarserklæring med nærmere beskrivelse i vedlegg.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Anlegget ble kontrollert i september 2026. Foreligger samsvarserklæring.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Elbillader er installert av Boligelektrikeren AS.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid er utført av Minh Rørlegger Service AS.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært. Tiltaket var søknadspliktig og er opplyst å være godkjent. Arbeid er utført av Boligelektrikeren AS, Minh Rørlegger Service AS og Archi Bygg AS.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Det vises til vedlagt Rehabiliteringsrapport.

Feil og mangler

Vet du om det er gjort arbeid med dreneringen? Eller om det har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Nei, men det er opplyst at det var salt-/kalkutslag før ny drenering ble etablert.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei, men det er opplyst at det mangler vannbrett under vinduene.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller lignende?
Ja. Gulvet i stuen var skjevt, og bærebjelkene ble rettet opp i 2025.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller lignende?
Ja. Varmepumpen i hybelen tilhørende hoveddelen mangler drensrør for aircondition, men varmefunksjonen fungerer uten drensrøret.

Offentlige og private forhold

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Boligen selges med utleiedel/hybel.

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja. Rommene er godkjent til beboelse/varig opphold.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Utleiedelen er godkjent som egen boenhet. Det vises til rehabiliteringsrapporten.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Det foreligger tilstandsvurdering fra takstmann fra 2026.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Det er utført tidligere arealoppmåling, og tegninger er vedlagt dokumentasjonen.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Kommentar: Oljetanken er utgravd.

Se hele egenerklæringen og selgers rehabiliteringsrapport vedlagt salgsoppgaven
Selger har tegnet boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer/balkongdør med 3-lags glass. Terrassedør med 2-lags glass. Entrédør med 2 lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Fuktsikring og drenering:
-Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling.

Terrengforhold:
-Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.

Rom under terreng - salt/kalkutsalg på murflater:
-Punktvis pussavskalling.

Balkong, terrasse, platting: Balkong 1 etasje. - nedbøyninger i enkelte terrassebord:
Løst terrassebord ved yttervegg.

Vinduer og dører - avflassing av maling på treverk under vinduer/dører. Kosmetiske skader på innerdører:
- Det er ikke montert vannbrettbeslag under vinduer/dører.

- Eldre enn 35 år med usikker levetid. Gjelder entredører.
- Innerdører tar i karm, løse dørhåndtak.
- Oppspekt fuge rundt foring til vindu i soverom i hybel 2.

Yttervegg og fasade:
-Manglende musetetting gjelder i hovedsak i hjørnekasser og under ett vindu på fasadesiden som vender ut mot hovedveien.

Takkonstruksjon og loft - begrenset lufting:
- I undertaket er det registret svertesopp/muggsopp.
- Loftsluke er ikke isolert og er ikke egnet for kaldtloft.

Taktekking:
- Undertaket har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

Innvendig trapp:
- Knirk i større deler av trappa.

Kjøkken: 1. etasje:
- Overflater og innredning - manglende vedlikehold av benkeplate

Kjøkken: Hybel 1 - Overflater og innredning:
- Fuktsvelling i benkeplate. Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper.

Kjøkken: Hybel 2 - Overflater og innredning:
- Fuktsvelling i enkelte fronter/benkeplate. Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper. Løs kjøkkenfront til oppvaskmaskin.

Våtrom: Bad 1.etasje - Dokumentasjon:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Våtrom: Vaskerom U. Etasje - Overflate vegg/himling:
- Listverk til dør ligger ikke med glippe mot gulvflis.
- Overflater rundt vindu er ikke ferdigstilt.
- Fuge på nedre veggflis er manglende.

Våtrom: Vaskerom U. Etasje - Membran, tettesjikt og sluk:
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone for avløp til servant/oppvaskkum.

Våtrom: Vaskerom U. Etasje - Sanitærutstyr:
- Manglende vedlikehold av benkeplate.

Våtrom: Vaskerom U. Etasje - Dokumentasjon:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Våtrom: Bad hybel 1 - Overflate vegg/himling:
- Riss/sprekker i flis rundt vegghengt wc.
- Oppsprekt fôring da den ikke er forseglet. Skade på dørblad.

Våtrom: Bad hybel 1 - Dokumentasjon:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Våtrom: Bad hybel 2 - Overflate vegg/himling:
- Fuktsvelling i underkant av dørblad.

Våtrom: Bad hybel 2 - Overflate gulv:
- Manglende flisfuger i dusjsone da jording kabel er synlig.

Våtrom: Bad hybel 2 - Sanitærutstyr:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning.
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Våtrom: Bad hybel 2 - Dokumentasjon:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Overflater:
- Ikke ferdigstilt arbeider med vegg rundt sikringsskap og overflater i bod i underetasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom: Vaskerom U. Etasje - Ventilasjon:
- Ingen ventilasjon av rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Oljetank Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

Våtrom: Vaskerom U. Etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
- Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjon.

Våtrom: Bad hybel 2 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
- Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer 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
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på alle bad
- Varmepumpe
- Panelovn

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20-25.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 52 426,-pr. 2026

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste
De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, renovasjon og feie-/tilsynsgebyr.

Fakturert i 2025:
Fastledd renovasjon: 6 964,-
360 L Renovasjon:7 581,-
Vanngebyr: 5 964,-
Avløpsgebyr: 7 170,-
Feie/tilsynsgebyr: 128,-
Vanngebyr: 7 759,-
Avløpsgebyr: 9 336,-

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 18.000,- pr år.
- Internett fra xxGlobalconnect kr 600,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 737,- pr. 01.01.2026
Fra og med 2026 er det innført eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 441 997,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 767 989,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 95485054

TV/Internett/Bredbånd
Internett: Globalconnect betaler ca 600kr i måneden for 1000mbps

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 970 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en høyde i terrenget og kan by på

en pent opparbeidet tomt på ca. 970 kvm, som egner seg godt for både lek og rekreasjon. Boligen har også flere skjermede uteplasser hvor du kan nyte nydelig utsikt og gode solforhold fra morgen til sent på kveld! Du har en romslig hage som strekker seg rundt nesten hele boligen.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Perfekt beliggenhet på Fjellhamar! Solrikt, usjenert og med nydelig utsikt! Kort vei til tog, barnehager, skoler i alle trinn, badeplasser, turstier og matbutikker. Kort sykkelavstand til Ahus. Kyrre Grepps vei er en meget barnevennlig og populær gate - tilbaketrukket fra støy og trafikk men samtidig med kort vei til nødvendige fasiliteter. Boligen ligger ellers på en liten høyde i terrenget - dette gir luftige og usjenerte omgivelser samtidig som du har sol fra tidlig morgen til sent på kveld.

Barnehager og skoler
Det er gangavstand både til nye Luhr barneskole, Fjellhamar barneskole samt Fjellsrud ungdomsskole. I tillegg ligger både Lørenskog og Mailand videregående i kort sykkelavstand fra boligen. Området har et godt utvalg av barnehager, med blant annet Vangen og Fjellsrud barnehage rett i nærheten. Høyskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, og fra boligen er det kun drøye 300 meter til Haneborg togstasjon med gode forbindelser mot Oslo og Lillestrøm. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm sentrum. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 4 min til Strømmen Storsenter, 6 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 32 min til Oslo lufthavn.

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

Idrett og rekreasjon
Idylliske Vesletjern badeplass ligger like nedenfor boligen, og du har også kort vei til flotte turstier rundt Langvannet og langs Fjellhamardammen miljøpark. Fjellhamar har et meget godt tilbud innen både store og små idretter, og det finnes flere idrettsplasser og haller i nærområdet. Fra Kyrre Grepps vei har du gangavstand til blant annet Fjellhamar fotballstadion, Lørenskoghallen, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, beachvolleyball og frisbeegolf ved Rådhusparken osv.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Her kan det populære Rådhusparken og Langvannet nevnes, med fin langgrunn badeplass på sommerstid. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

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

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Stedet er et utmerket utgangspunkt for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Bebyggelse
Småhusbebyggelse

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Arne Garborgs vei - 0.2 km

Tog:
Hanaborg stasjon - 0.4 km

Bil:
Til - Oslo Gardermoen 29 min

Skoler og barnehager
Barnehage:
Fjellsrud barnehage (0-5 år) - 0.6 km
Vangen barnehage (0-5 år) - 0.6 km
Fjellhamar barnehage (0-5 år) - 0.9 km

Skole:
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) - 0.8 km
Luhr skole (1-7 kl.) - 1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) - 1.7 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) - 0.6 km

Kjenn skole (8-10 kl.) - 1.5 km
Mailand videregående skole - 1.4 km
Lørenskog videregående skole - 1.4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.06.1971.

Ferdigattest - Fasadeendring og bruksendring - Enebolig uten sekundær boenhet datert: 15.08.2023

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

Arbeidsrommet i 1.etg som i dag benyttes som Soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som Soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som Soverom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål og kjørevei iht. reguleringsplan 22-4-10 Fjellhamarskogen. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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

09.10.1969 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1531
Rettighetshaver: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:700
Rettighetshaver: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:775
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2009 - Best. om adkomsrett
Undertegnede eiere av gnr. 107 bnr 700, Kyrre Grepps vei 18, og gnr. 107 bnr. 1531, Kyrre Grepps vei 20 i Lørenskog kommune erklærer:
Eiendommen i Kyrre Grepps vei 18, gnr. 107 bnr. 700 skal ha rett titl adkomst over gnr. 107 brn. 1531 fra sin garasje og fram til Kyrre Grepps vei slik vedlagte kartbilag viser. Likeledes skal eiendommen fra Kyrre Grepps vei 20, gnr. 107 bnr. 1531 ha rett til adkomst over gnr. 107 bnr. 700 fra sin garasje og fram til Kyrre Grepps vei slik vedlagte kartbilag viser.
...

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 35 000,-

Samlet skal selger betale kr. 233 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
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 3. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler 2
Kasper Arbøll Hansen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46636001

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.

Kyrre Grepps vei 18
1462 FJELLHAMAR

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1971
Enebolig BRA:	234 m^2
Enebolig BRA-i:	234 m^2
Sum alle bygg BRA:	262 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	234 m^2
Rapportdato:	1.9.2026 (Gyldig til 1.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
10	18	24	1	3

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Kyrre Grepps vei 18
1462 Fjellhamar

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom U. Etasje - Ventilasjon	- ingen ventilasjon av rommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling.
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.
Rom under terreng	- salt/kalkutsalg på murflater. - punktvis pussavskalling.
Balkong, terrasse, platting: Balkong 1 etasje.	- nedbøyninger i enkelte terrassebord. - løst terrassebord ved yttervegg.
Vinduer og dører	- avflassing av maling på treverk under vinduer/dører. Kosmetiske skader på innerdører. - det er ikke montert vannbrettbeslag under vinduer/dører. - eldre enn 35 år med usikker levetid. Gjelder entredører. - innerdører tar i karm, løse dørhåndtak. - oppspekt fuge rundt foring til vindu i soverom i hybel 2.
Yttervegg og fasade	- manglende musetetting gjelder i hovedsak i hjørnekasser og under ett vindu på fasadesiden som vender ut mot hovedveien.
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting. - i undertaket er det registret svertesopp/muggsopp. - loftsluke er ikke isolert og er ikke egnet for kaldtloft.
Taktekking	- undertaket har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.
Innvendig trapp	- knirk i større deler av trappa.
Kjøkken: 1. etasje - Overflater og innredning	- manglende vedlikehold av benkeplate.
Kjøkken: Hybel 1 - Overflater og innredning	- fuktsvelling i benkeplate. Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper.
Kjøkken: Hybel 2 - Overflater og innredning	- fuktsvelling i enkelte fronter/benkeplate. Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper. Løs kjøkkenfront til oppvaskmaskin.
Våtrom: Bad 1.etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.
Våtrom: Vaskerom U. Etasje - Overflate vegg/himling	- listverk til dør ligger ikke med glippe mot gulvflis. - Overflater rundt vindu er ikke ferdigstilt. - fuge på nedre veggflis er manglende.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom U. Etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone for avløp til servant/oppvaskkum.
Våtrom: Vaskerom U. Etasje - Sanitærutstyr	- manglende vedlikehold av benkeplate.
Våtrom: Vaskerom U. Etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.
Våtrom: Bad hybel 1 - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flis rundt vegghengt wc. - oppsprekt fôring da den ikke er forseglet. Skade på dørblad.
Våtrom: Bad hybel 1 - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.
Våtrom: Bad hybel 2 - Overflate vegg/himling	- fuktsvelling i underkant av dørblad.
Våtrom: Bad hybel 2 - Overflate gulv	- manglende flisfuger i dusjsone da jording kabel er synlig.
Våtrom: Bad hybel 2 - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning. - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Våtrom: Bad hybel 2 - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.
Overflater	- Ikke ferdigstilt arbeider med vegg rundt sikringsskap og overflater i bod i underetasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.
Våtrom: Vaskerom U. Etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjon.
Våtrom: Bad hybel 2 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverkspiler (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Brannsikkerheten er redusert som følge av manglende røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Nødvendig utstyr bør etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav. Avviket gjelder 1. etasje.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på deler av takflaten. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.9.2026	**1.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Bahtiar Azarnia**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygninger som er angitt som BRA-e, utover det som er beskrevet under arealberegningen/generelt om boligen.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kyrre Grepps vei 18, 1462 Fjellhamar**						
Kommunenr:	**3222**	Gårdsnr:	**107**	Bruksnr:	**700**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1971** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført over 2 plan + kladtloft.
Hele boligen er oppgradert i perioden fra 2019-2026. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår.

I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,39m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,34m i bad.
I U. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,25m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,17m i hybel 2 bad.
Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra alle bad og kjøkken. Det er ingen ventilasjon i vaskerommet.
Ved oppmåling av garasje ble det registret avvik hvor det må påregnes totalrenovering av garasje.

Byggemåte:
Enebolig:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/balkongdør med 3-lags glass.
Terrassedør med 2-lags glass. Entrédør med 2 lags glass.

Garasje:
Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i lecastein og er utvendig pusset/malt. Taket er et flatt tak. Innvendige overflater: Pusset og malt.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Service varmepumper. Montert i 2020.	Ja
2025	Bad 1. etasje. Utført deler egeninnsats/håndverker.	Ja
2020/23	Bad/kjøkken underetasje. Utført deler egeninnsats/håndverker.	Ja
2022	Fasade/vinduer/dører. Utført deler egeninnsats/håndverker.	Ja
2022	Taktekking. Utført deler egeninnsats/håndverker.	Ja
2020	Drenering rundt boligen. Utført deler egeninnsats/håndverker.	Ja
2019	Kjøkken 1. etasje. Utført deler egeninnsats/håndverker.	Ja
2019-26	El-arbeider.	Ja
2019-26	Rørleggerarbeider. Utført deler egeninnsats/håndverker.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	234	234	0	0	34
Garasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	**262**	**234**	**28**	**0**	**34**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**121**	**121** Gang, bad, 3 soverom, soverom/kontor, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**18**
U. etasje	**113**	**113** Vindfang, 3 ganger, vaskerom, trapperom, 2 bad, 2 stuer, 2 kjøkken, 3 soverom, bod.	**0**	**0**	**16**
Totalt m²	**234**	**234**	**0**	**0**	**34**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**28**	**0**	**28** Garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**28**	**0**	**28**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Garasje på ca. 28m² (medtatt som BRA-e).

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Takhøyder måles til ca:
1. etasje:
Stue: 2,37m
Bad: 2,34m
Soverom: 2,39m

Underetasje:
Vindfang: 2,23m
Vaskerom: 2,19m
Bad hybel 1: 2,20m
Bad hybel 2: 2,17m
Stue: 2,25m

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Normal slitasjegrad iht. alder.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ifølge eier er dreneringen skiftet i 2020.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering — **TG-2**

Registrerte salt-/kalkutslag og avflassing indikerer fuktpåvirkning mot grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling over tid.
Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet bør holdes under oppsikt. Overflatevann og takvann bør ledes bort fra grunnmuren. Dersom fuktpåvirkningen øker eller skader utvikler seg, bør tiltak på drenering og fuktsikring vurderes.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmuren. Slike forhold oppstår ofte som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet. Ved endringer må det utføres tiltak.

Beskrivelse:
Puss-/malingsavskallingen var der fra før dreneringstiltakene ble etablert (opplyst av eier).

Oppsummering	**TG-1**

6.4 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering	**TG-2**

Manglende fall bort fra bygningen kan føre til at vann samler seg inntil grunnmuren. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen og kan over tid medføre fuktinntrengning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

6.5 Rom under terreng — TG-2

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

Arbeider utført i 2020/23 (opplyst fra eier).

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom, hybel 2.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Punktvis pussavskalling

Angi måleresultater av fuktmåling
Måleresultater ved fuktmåling: – Treverk: 15% – Relativ fuktighet (RF): 35 %

Oppsummering	**TG-2**
Salt-/kalkutslag, punktvis pussavskalling indikerer fuktpåvirkning i murkonstruksjonen. Ved vedvarende fuktbelastning kan skadene utvikle seg med ytterligere nedbrytning av puss og murverk, økt omfang av avskalling og risiko for redusert levetid på konstruksjonen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong 1 etasje. TG-2

Type	**Balkong**
Sør-vendt balkong på ca. 18m² med adkomst fra stue.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**
Observerte avvik: • Nedbøyninger i enkelte terrassebord.	
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering	**TG-2**
Merknad: Det registreres alger på overflater. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet. Skjevheter og nedbøyninger kan være tegn på at konstruksjonen er svekket. Omfanget er ikke avklart ved en visuell befaring, og det er risiko for at bæreevnen er redusert. Nærmere undersøkelse anbefales. Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1. Det anbefales å feste/montere terrassebord.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse hybel 1 TG-1

Type	**Terrasse**
Sør-vendt markterrasse på ca. 16m² med adkomst fra stue i hybel 1.	

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det registreres alger på overflater. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.

6.8 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Vinduer/balkongdør med 3-lags glass.
Terrassedør med 2-lags glass.
Innerdør med aluminium ramme og glassfelt.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør med 2 lags glass.
Innerdører mellom hyblene har lyd - og brannklassifisering 38dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

1. etasje / U. etasje:
Vinduer/ balkongdør fra 2022.
Innerdører fra 2022.
Eldre entrédør.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avflassing av maling på treverk under vinduer/dører. Kosmetiske skader på innerdører.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er ikke montert vannbrettbeslag under vinduer/dører.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering	TG-2

Slitte panel rundt vinduer/dører slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Eldre entredører har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Svakheter i den utvendige tettingen gir vann en vei inn i overgangen mellom vindu/dør og vegg. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrening og påfølgende skader i veggkonstruksjonen.

Løse dørhåndtak gir redusert funksjonalitet og kan over tid føre til skade på dørens beslag og låsmekanisme.

Registrert subbing/tar i karm indikerer at dør-/vinduskonstruksjonen ikke er optimalt justert eller at det har oppstått mindre bevegelser i bygningsdelen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og nedsatt funksjonalitet over tid dersom forholdet forverres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Entredør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales. Oppsprekt fuge anbefales å utbedre.
Beslag/tetting rundt vindu/dører bør utføres for å forhindre fukt.
Justering/smøring/feste dørhåndtak anbefales.

6.9 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Fasade ble skiftet i 2022 (opplyst av eier).

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Beskrivelse:
Manglende musetetting gjelder i hovedsak i hjørnekasser og under ett vindu på fasadesiden som vender ut mot hovedveien.

Oppsummering	TG-2

Manglende musetetting gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Musetettingen bør utbedres.

6.10 Renner og nedløp — TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Normal slitasjegrad iht. alder.

6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Adkomst via luke i gang i 1. etasje.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/balkong. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- I undertaket er det registret svertesopp/muggsopp.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Mangelfull eller begrenset lufting av konstrukjsoinen kan gi økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader i loft- og takkonstruksjonen.

Registrerte skader og fuktpåvirkning vil føre til ytterligere skadeutvikling dersom årsaken ikke utbedres.

Loftsluken er ikke isolert og er ikke egnet for bruk mot kaldtloft. Dette kan medføre økt varmetap og risiko for kondens og fuktrelaterte problemer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.
Lufting/ventilering bør forbedres.
Loftsluke anbefales å skiftes ut.

6.12 Taktekking — TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/balkong. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Yttertaket ble skiftet i 2022 (opplyst av eier).

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Undertaket har passert forventet levetid, noe som innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser og redusert tetthet. Risikoen for vanninntrengning og følgeskader øker med alderen, og tilstanden bør følges opp med jevnlige kontroller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
1.etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca 2mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom ved bad registreres det et høydeavvik på ca. 10mmover hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

U. etasje:
Ved enkel nivellering av stue hybel 1 registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av store soverom hybel 2 registreres det et høydeavvik på ca.10mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.

Oppsummering	TG-1
Det registreres mindre riss i flisfuger i gang i 1.etasje.	

6.14 Innvendig trapp — TG-2

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Ja

Observerte avvik:
- Knirk i større deler av trappa

Oppsummering	TG-2
Knirk i større deler av trappen kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan være til sjenanse ved bruk. Forholdet bør undersøkes nærmere dersom det oppleves som omfattende eller økende.	

6.15 Kjøkken: 1. etasje — TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2019 med nye fronter i 2025 (opplyst av eier).
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, mikroovn og oppvaskmaskin.
Side-by side kjøleskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Ja

Observerte avvik:
- Manglende vedlikehold av benkeplate.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Slitasje og skader på benkeplate fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.16 Kjøkken: Hybel 1 — TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2023 (opplyst av eier).
Det er montert komfyrvakt etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Finér benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktsvelling i benkeplate. Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Manglende automatisk vannstopper ved kjøkkenbenk øker risikoen for at lekkasjer fra vanninstallasjonene ikke oppdages eller begrenses raskt, noe som kan føre til fukt- og vannskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling/ utskiftning av benkeplate anbefales.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.17 Kjøkken: Hybel 2 — TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2020 (opplyst av eier)
Det er montert komfyrvakt etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 25mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur . Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktsvelling i enkelte fronter/benkeplate. Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper. Løs kjøkkenfront til oppvaskmaskin.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen/benkeplate fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Manglende automatisk vannstopper ved kjøkkenbenk øker risikoen for at lekkasjer fra vanninstallasjonene ikke oppdages eller begrenses raskt, noe som kan føre til fukt- og vannskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innredning fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Feste løs fornt anbefales.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.18 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Fasadeendring - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert: 15.08.2023.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Se punkt for ferdigattest for ytterligere info.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverkspiler (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Ja**
Brannsikkerheten er redusert som følge av manglende røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Nødvendig utstyr bør etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav. Avviket gjelder 1. etasje.	
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Det er ikke montert snøfanger på deler av takflaten. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.19 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eier opplyser at utvendige stikkledninger fra boligen og felles kum er også skiftet.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.20 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eier opplyser at utvendige stikkledninger fra boligen og felles kum er også skiftet.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert i bad i 1. etasje samt vaskerom og bad i hybel 2.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran er plassert i vaskerom i underetasjen.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.21 Elektrisk



Sikringsskap plassert i vindfang i underetasje (bildet er tatt før retting av avvik).



Sikringsskap plassert i vindfang i underetasje (bildet er tatt før retting av avvik).

Beskrivelse

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2026:
Hoveddel: Rehabilitert hele det elektriske anlegget. Gammelt sikringsskap står igjen samt gammelt innstakskabel og jordelektrode. Se vedlegg for detaljert utførelse.
Utleiedel 1: Rehabilitert hele det elektriske anlegget. Nytt sikringsskap er etablert. Se vedlegg for detaljert utførelse.
Hybel tilhørende hoveddel: Rehabilitert hele det elektriske anlegget. Nytt sikringsskap etablert. Se vedlegg for detaljert utførelse.
Utført el-kontroll av hele det elektriske anlegget. Løs stikk festet. Koblingsboks på loft avsluttet. Veggbokser ute avsluttet med avdekking. Løse ledninger i gang avsluttet i vegglamper.
Sikringsskap: branntettet gjennomføringer, merket kurser, bruksanvisning, kursfortegnelser.
Datert: 2026-10-01, utført av Bolig Elektrikeren AS.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**



Sikringsskap plassert i vindfang i underetasje (bildet er tatt før retting av avvik).

Oppsummering

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

6.22 Oljetank — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

6.23 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.24 Varmesentral: Varmepumer — TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**

Varmepumpe i 1. etasje og i begge hybler fra 2020 (opplyst fra eier).

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**

Eier opplyser at det er utført service i 2026. Dokumentasjon er fremlagt.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering TG-1

6.25 Varmtvannsbereder: Vaskerom u.etasje TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2020 og 2021.**
Størrelse	**1 stk på 120 liter, 1 stk 150 liter, 1 stk på 200 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt.

6.26 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.27 Våtrom: Bad 1.etasje TG-2



Sluk i dusjnisje.



Sluk i bad ved servantskap.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er fra 2025.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**

Dørlist/fôring bør ha avstand til fliser på 5mm samt silikon i underkant for å tåle fuktighet bedre.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse, Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Servantskap med en bredde på 120cm og glatte skuffefronter. Overlimt med 2 servanter og ettgreps armatur fra Grohe. Rundt speil på vegg med lys . Utstyrt med dusjnisje, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc. Det er opplegg for badekar.

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

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-0**

Sanitærutstyr iht. alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-0**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er under 5 år gammelt.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er under 5 år gammelt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger manglende dokumentasjon på utførte arbeider ved badet. Fravær av dokumentasjon på våtromsarbeider medfører at det ikke kan verifiseres om utførelsen er fagmessig og i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Konsekvensen er usikkerhet knyttet til arbeidenes kvalitet, og eventuelle skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

6.28 Våtrom: Vaskerom U. Etasje — TG-3



Sluk i vaskerommet.

Generell beskrivelse

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vaskerom fra 2022/23.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Listverket ligger direkte mot gulvflis og mangler nødvendig avstand med fare for fuktsvelling. Fuge på nedre veggflis er manglende. Overflatene rundt vinduet er ikke ferdigstilt. Forholdene bør utbedres.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv — **TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet.

Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer kan svekke våtrommets fuktsikring. Ved vannpåvirkning kan fukt trenge inn i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende vedlikehold av benkeplate.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Benkeplate fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut/overflatebehandling.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Ingen ventilasjon**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen ventilasjon av rommet

Oppsummering ventilasjon	TG-3
Badet har ingen etablert ventilasjon, og det er ved kontroll med papirark/røykampulle påvist manglende luftavtrekk. Manglende ventilasjon gir utilstrekkelig fjerning av fukt og medfører økt risiko for kondens, fuktopphopning og muggdannelse i våtrommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Mangelfull ventilering gir fare for fuktproblematikk og dårlige inneklima. Ventilering må etableres i den grad dette er mulig å gjennomføre.

Kostnadsestimat	Under 20 000
Kostnadsestimat gjelder etablering av ventilasjon. Alt av utførelse må dokumenteres. Kostnadsestimat kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger manglende dokumentasjon på utførte arbeider ved badet. Fravær av dokumentasjon på våtromsarbeider medfører at det ikke kan verifiseres om utførelsen er fagmessig og i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Konsekvensen er usikkerhet knyttet til arbeidenes kvalitet, og eventuelle skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.	

6.29 Våtrom: Bad hybel 1 — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 60x60 og dekorstein i dusjsone. Flis på vegger 60x60 og dekorstein i dusjsone. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er fra 2022/23.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**

Oppsprekt fôring da den ikke er forseglet. Skade på dørblad.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-2**

Riss/sprekker i fliser kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom også underliggende tettesjikt er skadet. Dette kan på sikt føre til fuktskader og kostnadskrevende utbedringer.

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Hånd og regndusj armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-0**

Sanitærutstyr iht. alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-0**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

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

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger manglende dokumentasjon på utførte arbeider ved badet. Fravær av dokumentasjon på våtromsarbeider medfører at det ikke kan verifiseres om utførelsen er fagmessig og i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Konsekvensen er usikkerhet knyttet til arbeidenes kvalitet, og eventuelle skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

6.30 Våtrom: Bad hybel 2 — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 20x20 og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2022/23.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Baderomsplater

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:
- Fuktsvelling i underkant av dørblad.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Manglende flisfuger i dusjsone da jording kabel er synlig.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse, Synlig tettesjikt (Baderomsplater på vegg)**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Servantskap med en bredde på 55cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Hånd og regndusj armatur. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap,
glassdører på skinner og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Manglende løsning for synliggjøring av lekkasjevann kan forsinke oppdagelsen av lekkasjer fra den innebygde sisternen. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner og kan medføre omfattende følgeskader dersom lekkasjen vedvarer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

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

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-0**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

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

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger manglende dokumentasjon på utførte arbeider ved badet. Fravær av dokumentasjon på våtromsarbeider medfører at det ikke kan verifiseres om utførelsen er fagmessig og i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Konsekvensen er usikkerhet knyttet til arbeidenes kvalitet, og eventuelle skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

6.31 Overflater TG-2

Beskrivelse

Det er utført en enkel beskrivelse.

Er det registrert avvik?	Ja

- Ikke ferdigstilt arbeider med vegg rundt sikringsskap og overflater i bod i underetasje.

Oppsummering	TG-2

Veggen rundt sikringsskapet og overflatene i boden er ikke ferdigstilt. Det må påregnes kostnader til ferdigstillelse.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bahtiar Azarnia	9578-5999-4-1940346	2026-10-02 14:23:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. okt. 2026

Oppdragsnummer
65-0189/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kyrre Grepps vei 18, 1462 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Bahtiar Azarnia

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 95485054
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS Minh rørlegger service AS membran teknikk AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS Minh rørlegger service AS

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS Minh rørlegger service AS

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS Glassmester1 AS

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mats gravset multiservice AS

---

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: Boligelektrikeren AS Se vedlegg fra samsvarserklæringen for detaljert beskrivelse av elektriker arbeider

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? september 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Minh rørlegger service AS

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS Minh rørlegger service AS Archi Bygg AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se vedlegg Rehabiliteringsrapport_Kyrre_Grepps_vei_18

---

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

Eventuell kommentar: Det var salt/kalkutslag før ny drenering ble etablert

---

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

Nei

Eventuell kommentar: mangler vannbrett under vinduene

---

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

Ja

Beskriv: En vegglampe ute på terrassen i hybel lyser svakt. Må muligens byttes ut.

---

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

Ja

Beskriv: Gulvet i stuen var skjev. Bærebjelker er rettet opp i 2025

---

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?

Ja

Beskriv: Varmepumpen i hybel tilhørende hoveddel mangler drensrør for aircondition. Men varmefunksjonen fungerer uten drensrøret.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Se vedlegg: Rehabiliteringsrapport_Kyrre_Grepps_vei_18

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2026 fra takstmann

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tegninger er vedlagt dokumentasjonen

---

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

Eventuell kommentar: Oljetanken er utgravd

---

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: 65-0189/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bahtiar Azarnia	**2026-10-02**

Identifikasjon

Bahtiar Azarnia

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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAUKELI	Beregnet areal	969.9
Etablert dato	20.12.1922	Historisk oppgitt areal	970
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne	
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/700
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/700
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.09.2011 07.09.2011			107/700, 107/775, 107/929, 107/1531, 107/2644, 107/2793, 201/32
Skylddeling Skylddeling	11.06.1968			107/700 (-1304), 107/1531 (1304)
Skylddeling Skylddeling	20.12.1922			0230-107/193 (-970), 107/700 (970)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646009.19	609985.94	0	Ja	969.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AZARNIA BAHTIAR F101184*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kyrre Grepps vei 18 1462 FJELLHAMAR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kyrre Grepps vei 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1462 FJELLHAMAR	Kirkesogn	02060901 Fjellhamar
Grunnkrets	207 Fjellhamarskogen-øst	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Fjellhamar		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150686822		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	150686822	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	15.08.2023
3	150686830		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 150686822: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	223
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	223
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	121
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.02.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kyrre Grepps vei 18	H0101	107/700	223	10	3	4	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	117	0	117	0	0	0
U01	0	106	0	106	0	0	0

2: Bygningsendring 150686822-1: Tilbygg, Ferdigattest 15.08.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	17.08.2021	19.08.2021	21/4083
Ferdigattest	15.08.2023	21.08.2023	21/4083-21

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kyrre Grepps vei 18	H0101	107/700	0	3	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 150686830: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.02.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	107/700	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 23.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3222 - 107/700//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	969,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646009,19	**Øst**	609985,94	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646002,95	610013,51	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,40	
2	6646008,54	610007,65	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,10	
3	6646014,21	610001,71	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,21	
4	6646023,83	609991,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,93	
5	6646014,99	609968,97	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	24,32	
6	6646000,77	609972,11	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,56	
7	6645986,95	609980,81	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,33	
8	6645985,29	609982,83	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	2,61	

Utskriftsdato: 01.09.2026

Lørenskog kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	700	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kyrre Grepps vei 18, 1462 FJELLHAMAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Fastledd renovasjon	6 964,92 kr
360 L Renovasjon	7 581,60 kr
Vanngebyr	5 964,60 kr
Avløpsgebyr	7 170,45 kr
Feie/tilsynsgebyr	128,26 kr
Vanngebyr	7 759,71 kr
Avløpsgebyr	9 336,59 kr
Sum	**44 906,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd renovasjon	25%	2	3482.50	1/1	0 %	6 965,00 kr	5 223,69 kr
360 L Renovasjon	25%	1	7581.60	1/1	0 %	7 581,60 kr	5 686,20 kr
Vanngebyr	15%	282	49.99	1/1	0 %	14 097,32 kr	10 572,93 kr
Avløpsgebyr	15%	282	60.44	1/1	0 %	17 045,21 kr	12 783,87 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	6737592	1.00	1/1	0 %	6 737,00 kr	5 052,76 kr
					Sum	**52 426,13 kr**	**39 319,45 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bestillingsinformasjon

Du har søkt på følgende matrikkel
Gårdsnummer 107, Bruksnummer 700 i 3222 LØRENSKOG kommune
Denne matrikkelen er endret gjennom kommunesammenslåing og vi gir deg den orginale matrikkelen:

Gårdsnummer 107, Bruksnummer 700 i 0230 LØRENSKOG kommune
Opprinnelig embete 8 STRØMMEN
Eiendommen ble konvertert den 28.11.1988

Kopi av Gammel Grunnbok

Gammel Grunnbok er scannede kopier av de gamle manuelle grunnboksarkene som ble ført av domstolene før Elektronisk Grunnbok ble etablert.

Overgangen fra manuelt ført Grunnbok til Elektronisk Grunnbok skjedde i perioden 1.11.1988 -1.3.1993 og arkene viser status helt frem til den dagen vedkommende domstol startet med elektronisk grunnboksføring.

I tillegg til den aktuelle informasjonen på omleggingstidspunktet inneholder også arkene historisk informasjon tilbake de tidligst førte dokumenter i Grunnboken. De manuelle grunnboksarkene ble omskrevet i 1935 og dokumenter som var gyldige på dette tidspunkt fremgår av de scannede kopiene.

Omskrivingen i 1935 av grunnbøkene skjedde i forbindelse med innføring av ny lov om tinglysing.

Kopi fra Gammel Grunnbok foretatt 23.09.2026 09:56
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)
Supporttelefon for kunder: 24 13 35 50, epost: support@ambita.com, nettside: www.ambita.com

GNR. 107 BNR. 700 0230 LØRENSKOG

Haukeli

C08 0230 0008516

Oppr. skyld .02 Oppr. areal 2188
Skyld .01 Areal 970
Skylddelingsareal
Matrikulert grunneiendom

DAGBOK-NUMMER	DAGBOK-DATO	
00013(003)	20.12.1922	Skylddeling Utskilt fra gnr. 107 bnr. 193 Pantebok 5/8-950. Eldre reg. D-13. Utskilte bnr.: 1531
		HJEMMELSDOKUMENTER
03731(001)	27.03.1969	Larsen Leif Robert F.: Vederlag kr. 6,030.00 Skjøte
		PENGEHEFTELSER M.V.
04820(001)	01.10.1971	Obligasjon Kr. 56,360.00 Til Norske Folk Livs- og Pensjonsfors. 17.1.79 dnr.628 nedkvittert og transportert.
		SERVITUTTER M.V.
01229(001)	26.07.1923	Iflg.skjøte plikter kjøper å opparbeide og vedlikeholde et veistykke, m.v. (pantebok 142/9-1229).
03045(001)	10.09.1966	Kart- og oppmålingsforretning holdt 24.5.30.
02182(001)	11.06.1968	Kart- og oppmålingsforretning holdt 23.6.67.
04597(005)	09.10.1959	Erklæring om rett for bnr.775 og 1531 til å legge vann- og kloakkledning over d.e., m.v. solidarisk ansvar for felles ledn.
01925(001)	21.03.1977	Kart- og oppmålingsforretning holdt. 8.9.76.

KONVERTERT 12.09.1981
UTSKRIFT 17.09.1981

SIDE: 1
SLUTT

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 2 av 2

Utskriftsdato: 01.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 107/700//



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

Utskriftsdato: 01.09.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	700	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kyrre Grepps vei 18, 1462 FJELLHAMAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 970 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1987002
Navn	Fjellhamarskogen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9297/1987002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 40 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 930 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

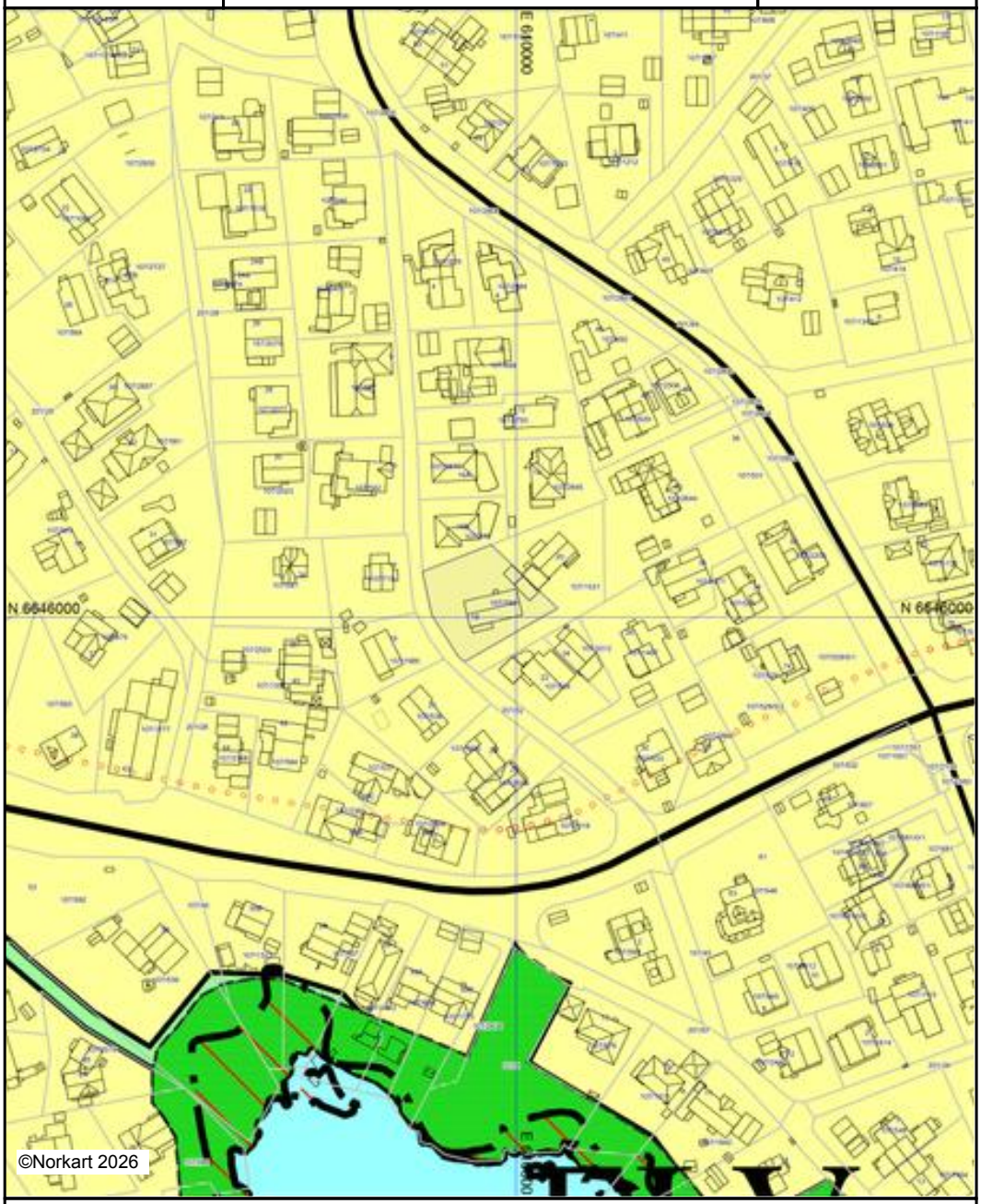
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/700
Adresse: Kyrre Grepps vei 18
Utskriftsdato: 01.09.2026
Målestokk: 1:2000

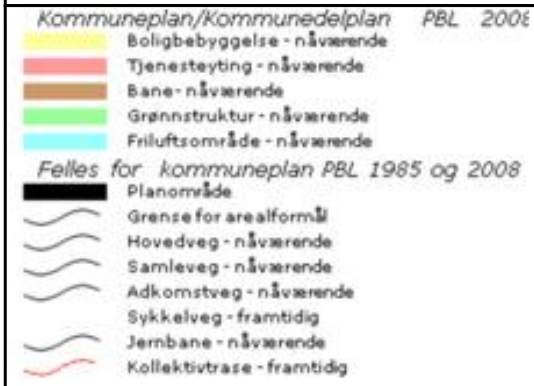
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



22-4-10
FJELLHAMARSKOGEN

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FJELLHAMARSKOGEN

Disse bestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål i h.h.t. bygningslovens. § 25:
— Boligområde, småhus.
— Boligområde, blokkbebyggelse.
— Forretningsområde.
— Offentlig formål, trygdesenter.
— Almennyttig formål, velhus.
— Fellesareal, parkering.
— Fellesareal, lek.
— Friområde, park og turvei.
— Trafikkområde.

Boligområde, småhus

§ 1

Område som på plankartet er merket "Boligområde" (uten undertittel) skal benyttes til småhus. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.

§ 2
(utgår –kfr kom.plan)

Utnyttelsen skal ikke overstige 0,20 for 1 etasjers bolig og 0,15 for 2 etasjers bolig i det utnyttelsesgraden defineres som forholdet mellom bebygd tomteareal og nettotomteareal. Garasjer inntil 50 m² tas ikke med i beregningsgrunnlaget.

§ 3

Bygningsrådet kan tillate at garasjer oppføres foran byggelinje mot kommunale og private veier. Enhver garasje skal plasseres slik at snuplass i tilslutning til denne kan opparbeides på egen eiendom.

Boligområde (blokker)

§ 4

Området omfatter gnr. 107, bnr. 19, 653 og 993 og skal benyttes til blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer slik det fremgår av plankartet. Området anses ferdig utbygd, men bygningsrådet kan dog godkjenne oppføring av mindre bygninger for sosiale funksjoner innen området.

§ 5

Parkering/garasjer for blokkbebyggelsen er avsatt som fellesarealer på gnr. 107, bnr. 979 og gnr. 107, bnr. 1334, 1335. Jfr. § 9a. Garasjeanlegg kan oppføres på disse arealene etter bygningsrådets bestemmelser.

Forretningsområder

§ 6

Forretningseiendommen gnr. 107, bnr. 1242 tillates bebygd med inntil 3 etasjer med maksimal utnyttingsgrad U=30.

Forretningseiendommer kombinert med boligformål som vist på plankartet tillates bebygd med inntil 2 etg. med maks. utnyttingsgrad U=0,20 og forretning innredet i 1. etasje. Utnyttelsesgraden beregnes som for boliger i § 2. Det forutsettes at det på tomta eller i rimelig nærhet av denne, opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser (Jfr. Lørenskog kommunes vedtekter til § 69.3).

Offentlig formål (trygdesenter)

§ 7

Området for trygdesenter omfatter gnr. 107, bnr. 555, 556, 596 og 677, og anses ferdig utbygd med trygdesenter og trygdeboliger slik som vist på plankartet.

Allmennyttig formål

§ 8

Området avsatt til almennyttig formål (Vangsveien 1) gnr. 107, bnr. 728 m.m. skal nyttes til velhus/grendehus for Fjellhamarskogen Vel. Området skal bebygges i inntil 2 etasjer med utnyttelsesgrad maksimalt 0,15 beregnet som for boliger under § 2.

Fellesarealer

§ 9

a. Felles parkeringsplass på gnr. 107, bnr. 1334 og 1335 samt på gnr. 107, bnr. 979 skal dekke parkeringsbehovet for blokkbebyggelsen (Fjellet borettslag) på gnr. 107, bnr. 19 og 993.

b. Felles avkjørsel mellom Asbjørn Klosters vei og Elveveien skal betjene følgende eiendommer:

- blokkbebyggelsen på gnr. 107, bnr. 19 og 993.

- felles parkeringsanlegg på gnr. 107, bnr. 979, 1334 og 1335.

- boligbebyggelsen på gnr. 107, bnr. 585, 582 nordre del, 823, 967 og 1856.

c. Øvrige felles avkjørsler vist i planen skal betjene eiendommer som grenser til disse samt eventuelle fremtidige parseller av eiendommene. Bygningsrådet kan godkjenne annen ordning hvor rådet finner dette forsvarlig.

§ 10

Fellesarealer (lek) avsatt på gnr. 107, bnr. 19 skal tjene blokkbebyggelsens behov.

Friområder

§ 11

a. Arealer regulert til friområde (turvei), forutsettes opparbeidet til gangveistandard under hensyntagen til moderate terrenginngrep.

b. Friområder forøvrig skal bearbeides parkmessig i det eksisterende vegetasjon søkes bevart. Evt. oppfyllings- og planeringsarbeider må på forhånd anmeldes og godkjennes av bygningsrådet.

c. Bygningsrådet kan tillate at det oppføres bygninger og konstruksjoner innenfor friområdet som har direkte tilknytning til bruken av dette til rekreasjonsformål.

Trafikkområder

§ 12

a. Frisiktsoner, som vist i planen, skal ryddes og planeres slik at det blir fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

b. Private avkjørsler til fylkesveiene i planområdet tillates ikke utenom de steder som er avmerket i plankartet. Avkjørsler skal utformes med stigningsforhold og frisikt etter fylkesvegsjefens bestemmelser.

c. Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med kommunalteknisk drift eller elektrisitetsforsyning kan tillates oppført innenfor regulert trafikkområde såfremt det ikke blir til ulempe for den offentlige ferdsel. Ved fylkesvei må vegsjefens tillatelse foreligge.

d. Gjerder mot vei, regulert til offentlig bruk, tillates ikke oppført nærmere enn 4,5 m fra regulert senterlinje.

Generelt

§ 13

Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner tilsier det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Lørenskog kommune.

Egengodkjent av Lørenskog kommunestyre den 25.02.1987
Sak 32/87

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 2 i disse reguleringsbestemmelsene.

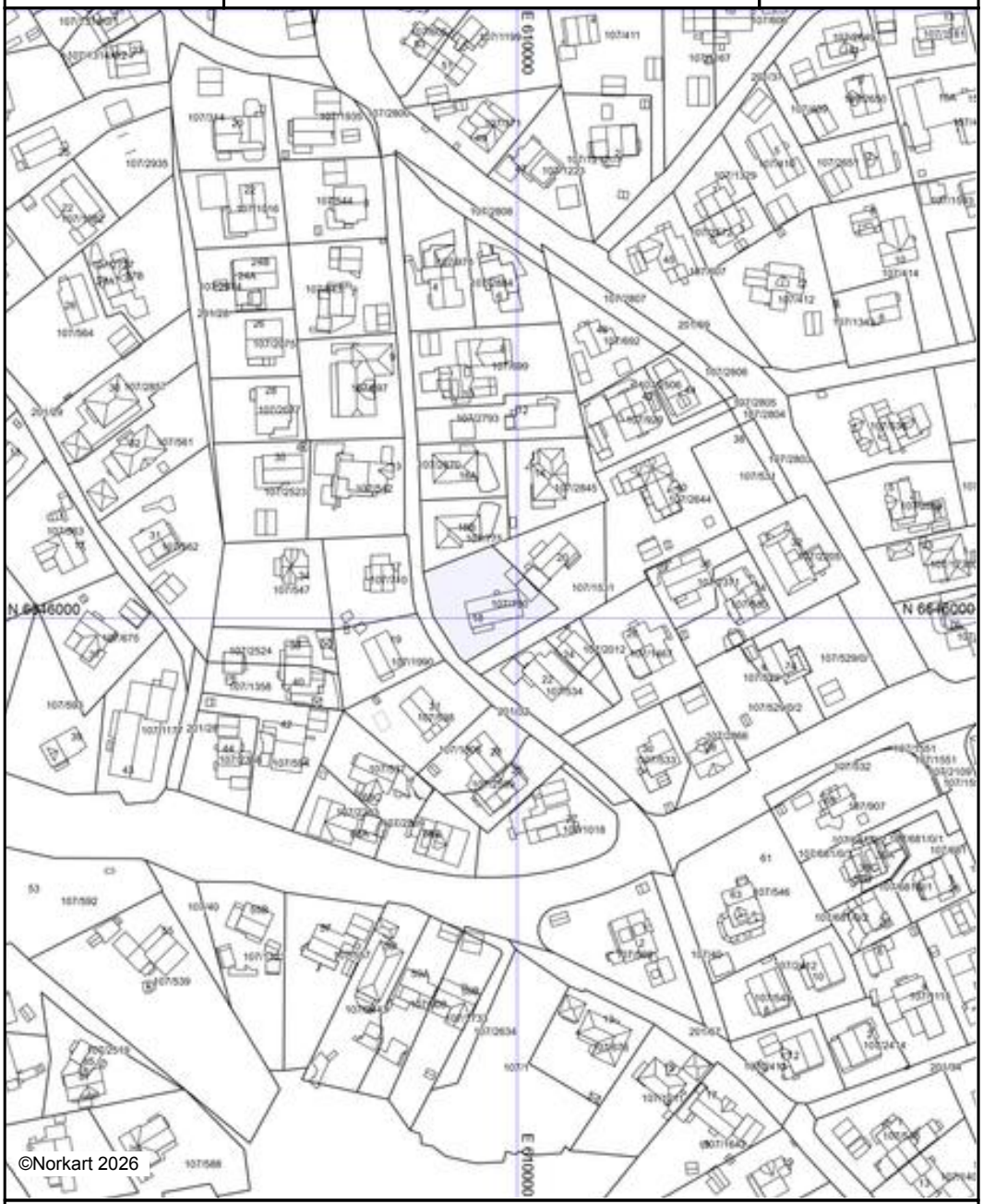
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 107/700
Adresse: Kyrre Grepps vei 18
Utskriftsdato: 01.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

11. juni 1971.

AL/IN

Herr Arne Hjort,
Bjerkelundsveien 84,
1340 Bekkestua.

AD: KYRRE GREPPSVEI 14, GNR. 107, BNR. 700. FERDIGBEFARING.

Det ble den 4. ds. foretatt befaring av enebolig på ovennevnte eiendom. Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller.

1. Kle tak med plater.
2. Montere endel dører.
3. Montere ventil over tak fra vaskerom og kjøkken.

1. etg.

4. Montere vindu i trappeoppgang.
5. Montere permanent rekkverk rundt trapp i hall.
6. Anordne friskluftstilførsel til kjøkken.
7. Montere 90 cm. høyt rekkverk på balkong.
8. Sikre balkongdør til pkt. 7 er utført. Dette må gjøres straks!
9. Anordne ventil i 1. soverom.
10. Montere ventilluker i de resterende soverom.
11. Montere ventilluker på bad og W.C.
12. Montere klosettpotte på bad.
13. Montere loftstrapp og luke.

Loft.

14. Isolere og innkle ventilasjonskanaler og soilpiper.

Utvendig:

15. Montere list under vindu i fasade syd.
16. Montere pipebeslag.

17. Montere renne på østsiden.
18. Montere nedløpsrør med utkastere.
19. Fullføre taktekking.
20. Anordne permanent inngangstrapp med 2 siders rekkverk.
21. Pusse grunnmyr.
22. Endel tilbakefylling mot grunnmur.
23. Montere vindbord.
24. Montere ventilhetter på grunnmur.
25. Ferdigplannere og rydde tomta.

Ovennevnte arbeider må være utført innen 1.11. dette år. Krav og pålegg fra brannvesen og rørleggerkontroll må være utført innen frister utferdiget av de respektive.

Innflyttingstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

Asgeir Larsen

Gjenpart til:
Leif Larsen, Kyrre Grepps vei 14.
brannvesenet,
rørleggerkontrollen,
renovasjonsvesenet.

Utskriftsdato: 01.09.2026

Lørenskog kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	700	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kyrre Grepps vei 18, 1462 FJELLHAMAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

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

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

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

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

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

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

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

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

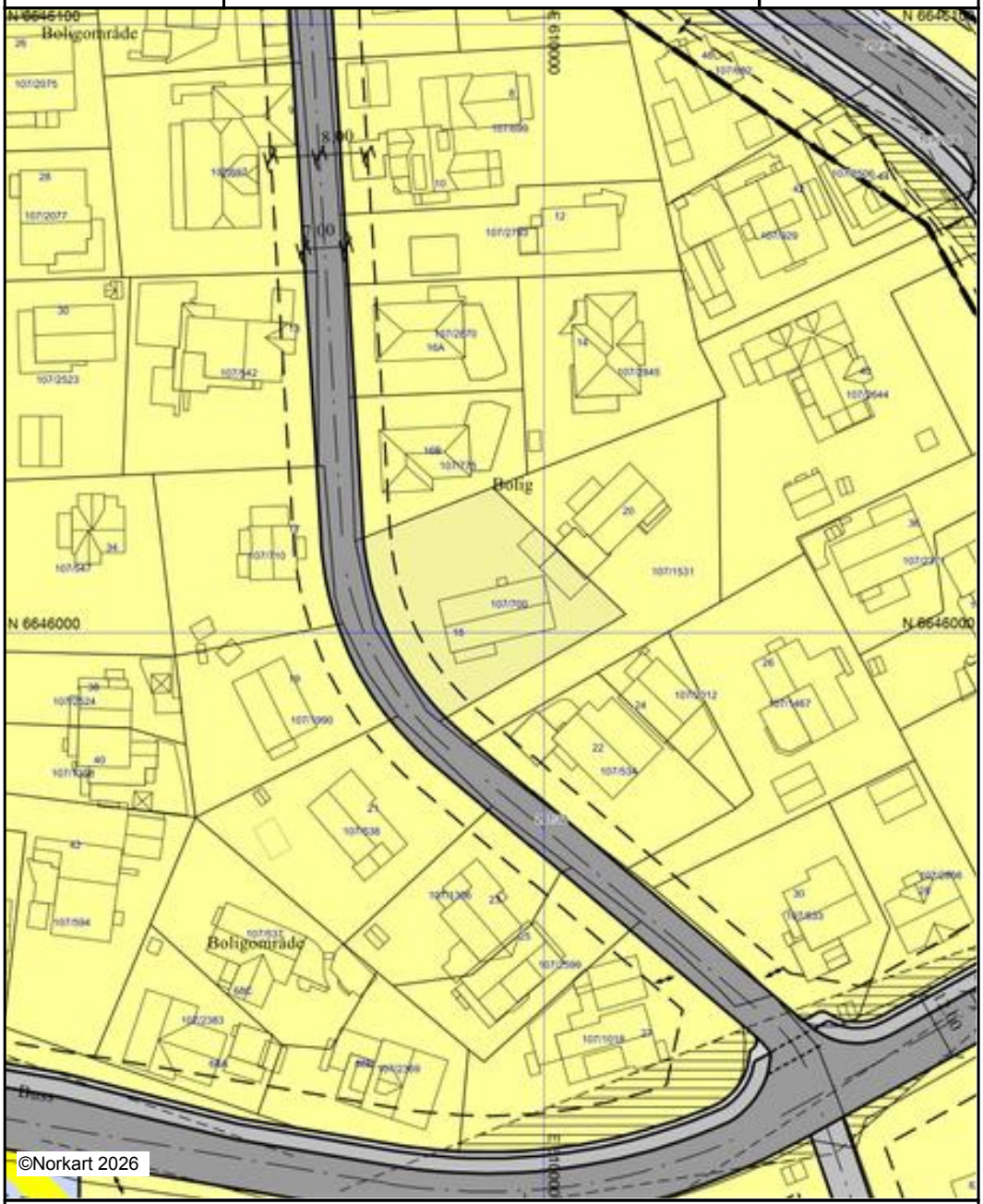
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/700
Adresse: Kyrre Grepps vei 18
Utskriftsdato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

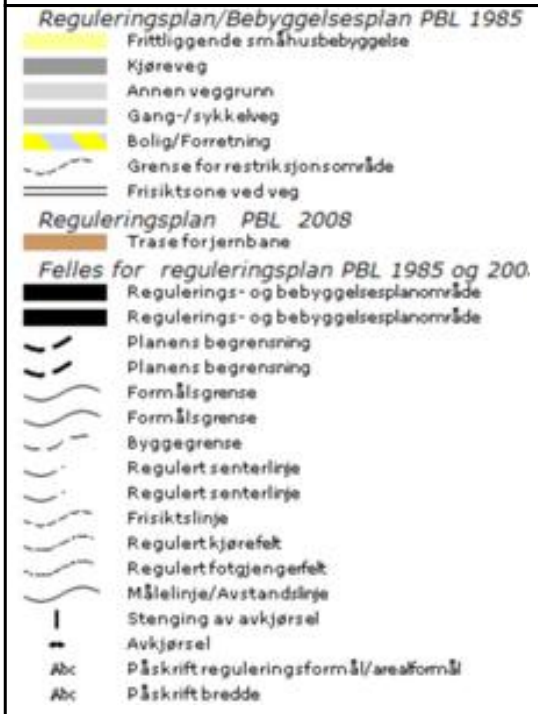
N

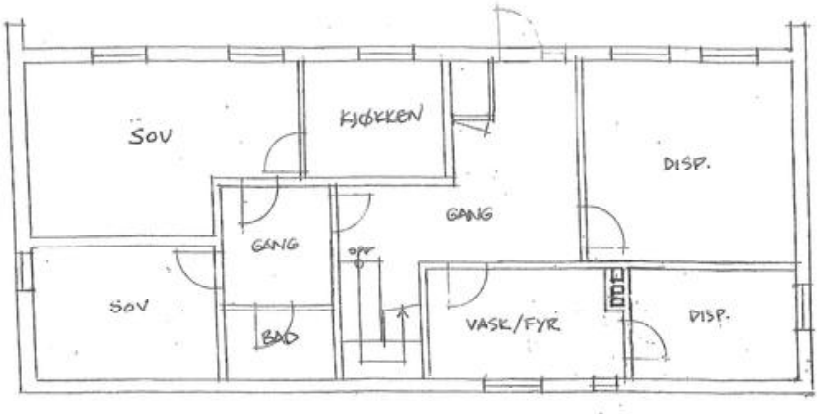
UTM-32



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

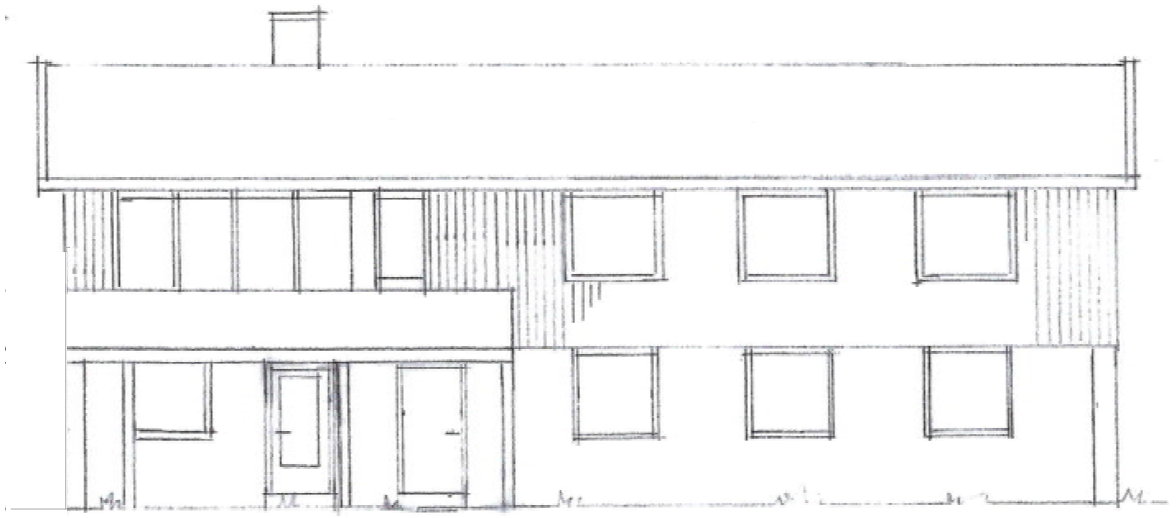
Tegnforklaring





ARCHI BYGG AS ADR:Ensjoveien 10, 0655 Oslo E-POST: post@archi-bygg.no ORG: 915 137 083

	Tegning **Kjeller- Eks. Situasjon** **Kyrre Grepps vei 18** **Kyrre Grepps vei 18 1462 Fjellhamar**	Prosjektnr. **#**	Dato: **01.05.2021**	Gnr./Bnr. **107 / 700**	Mål: **1:100** på A3	Tegningsnr. **A20-01**
		Fase. **Byggemelding**	Sign. HN	Kontroll SK	Godkjent **HN**	



Syd



Vest

ARCHI BYGG AS ADR:Ensjoveien 10, 0655 Oslo E-POST: post@archi-bygg.no ORG: 915 137 083

	Tegning **Fasade Vest/Syd- Ny Situasjon** **Kyrre Grepps vei 18** **Kyrre Grepps vei 18 1462 Fjellhamar**	Prosjektnr. **#**	Dato: **01.05.2021**	Gnr./Bnr. **107 / 700**	Mål: **1:75** på A3	Tegningsnr. **A40-02**
		Fase. **Byggemelding**	Sign. HN	Kontroll SK	Godkjent **HN**	

Lørenskog kommune

Archi Bygg AS
Ensjøveien 10
0655 OSLO

Hiwa Nadri

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Omaad Aslam / 45 87 46 60	21/4083- 20		15.08.2023

Ferdigattest - Fasadeendring og bruksendring - Enebolig uten sekundær boenhet

Adresse Kyrre Grepps vei 18	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 107/700//	**Bygning**
Ansvarlig søker Archi Bygg AS Ensjøveien 10 0655 OSLO	**Tiltakshaver** Bahtiar Azarnia Kyrre Grepps vei 18 1462 FJELLHAMAR	
Tiltakets art: Fasadeendring - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	**Bygningstype:** Enebolig m/hybel/sokkelleil.	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 01.08.2023.

Det ble gitt tillatelse til fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel den 17.08.2021 (saksnr. 21/4083-6).

Ansvarlig søker har opplyst om at det har blitt foretatt ikke-søknadspliktige endringer på vest fasaden. Oppdatert tegning for fasade vest/syd er vedlagt.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) 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

Na Stephansen
avdelingsleder

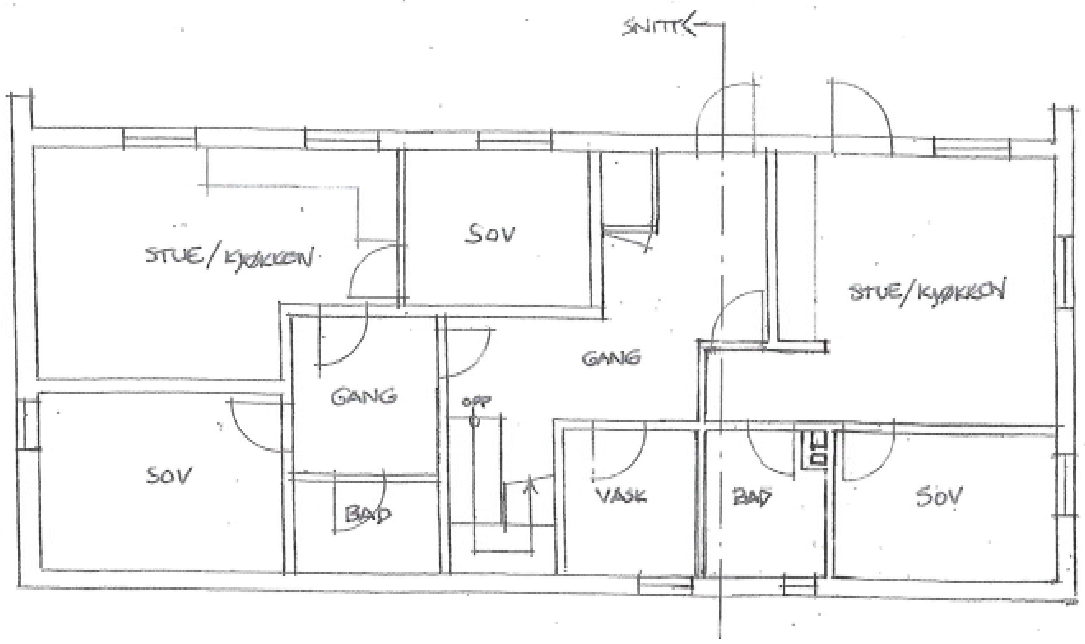
Omaad Aslam
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Vedlegg:
Tegning ny fasade Vest/Syd - Ny Situasjon - Endringssøknad
Gjennomføringsplan versjon 3

Kopi til:
Bahtiar Azarnia Kyrre Grepps vei 18 1462 FJELLHAMAR

Intern kopi til:

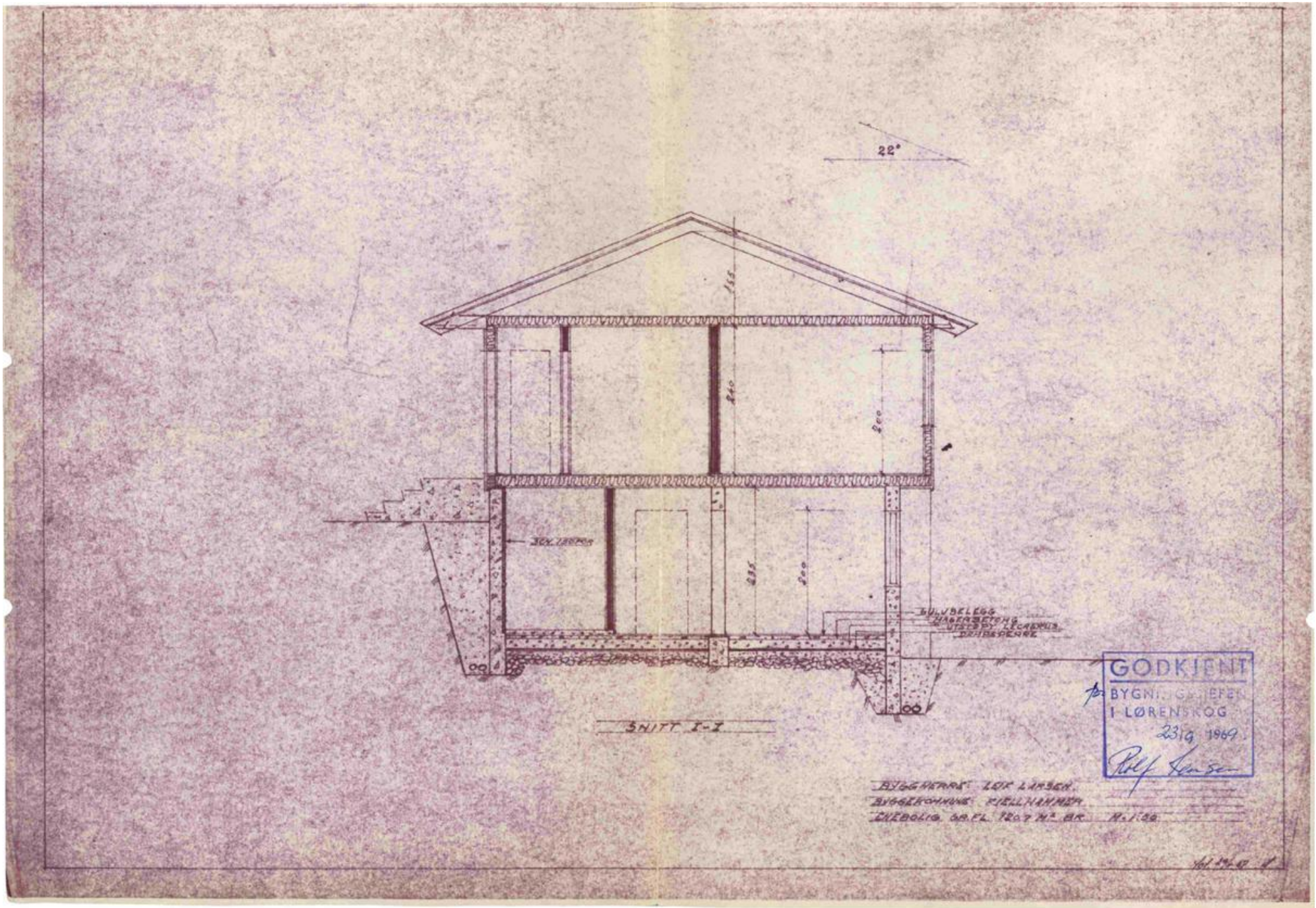
Fasade Syd. ▼

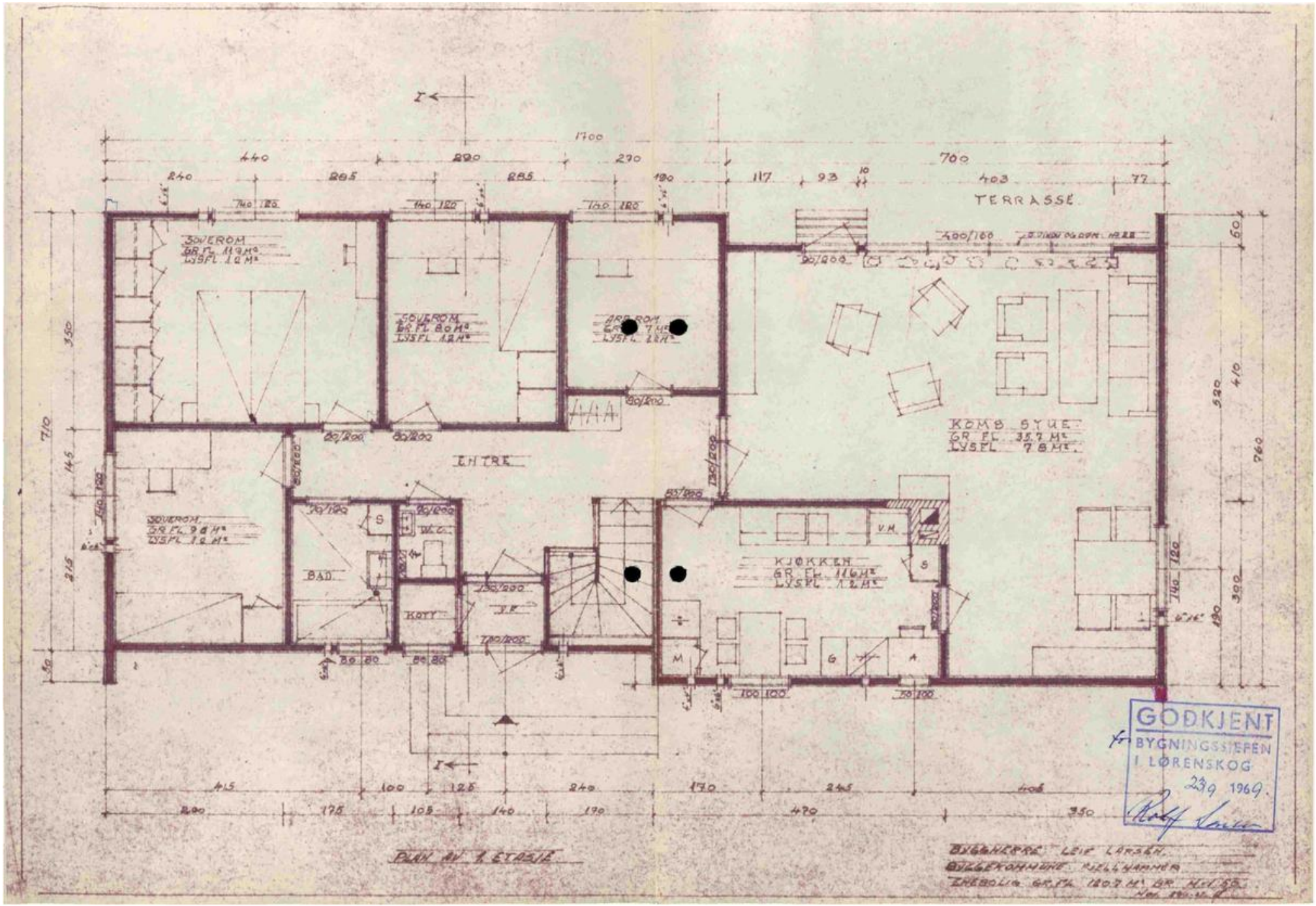


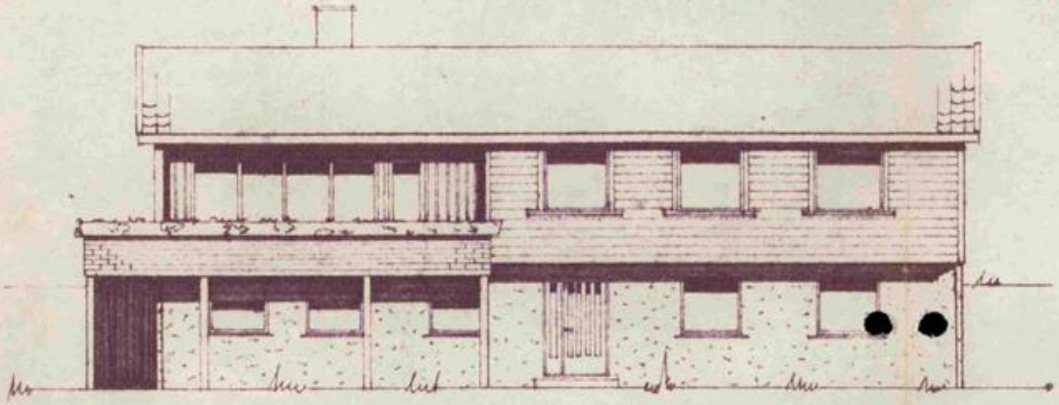
Fasade Vest ▲

ARCHI BYGG AS ADR:Ensjoveien 10, 0655 Oslo E-POST: post@archi-bygg.no ORG: 915 137 083

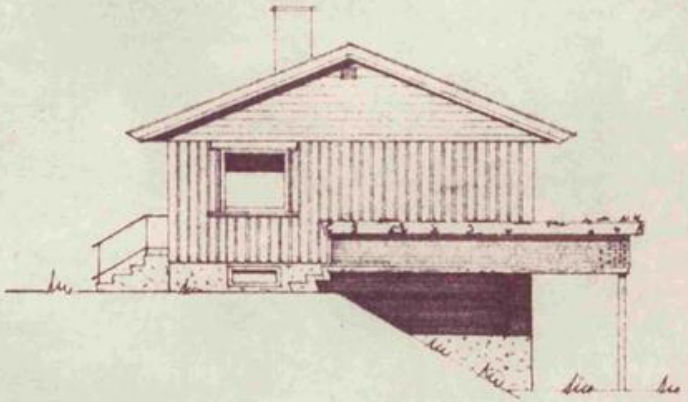
	Tegning **Kjeller- Ny Situasjon** **Kyrre Grepps vei 18** **Kyrre Grepps vei 18 1462 Fjellhamar**	Prosjektnr. **#**	Dato: **01.05.2021**	Gnr./Bnr. **107 / 700**	Mål: **1:75** på A3	Tegningsnr. **A20-02**
		Fase. **Byggemelding**	Sign. HN	Kontroll SK	Godkjent **HN**	


22°
155
240
200
235
200
GODKJENT
BYGNI. GJELEFET
I LØRENSKOG
23/9 1969
SNITT I-I
BYGGHERRE: LEIF LARSEN.
BYGGEFIRMA: FJELLHAMMER
TREBOLIG. 2 ETG. 120.7 M² BR. M. 1:50

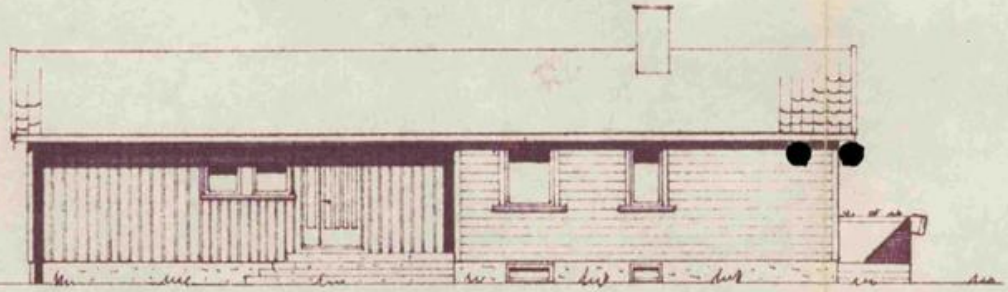

SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
ENTRE
BAD
KOTT
KJØKKEN
KOMB STUE
TERRASSE
GODKJENT
BYGNINGSSTEFEN
I LØRENSKOG
23/9 1969.
PLAN AV 1. ETASJE



FASADE MOT



FASADE MOT



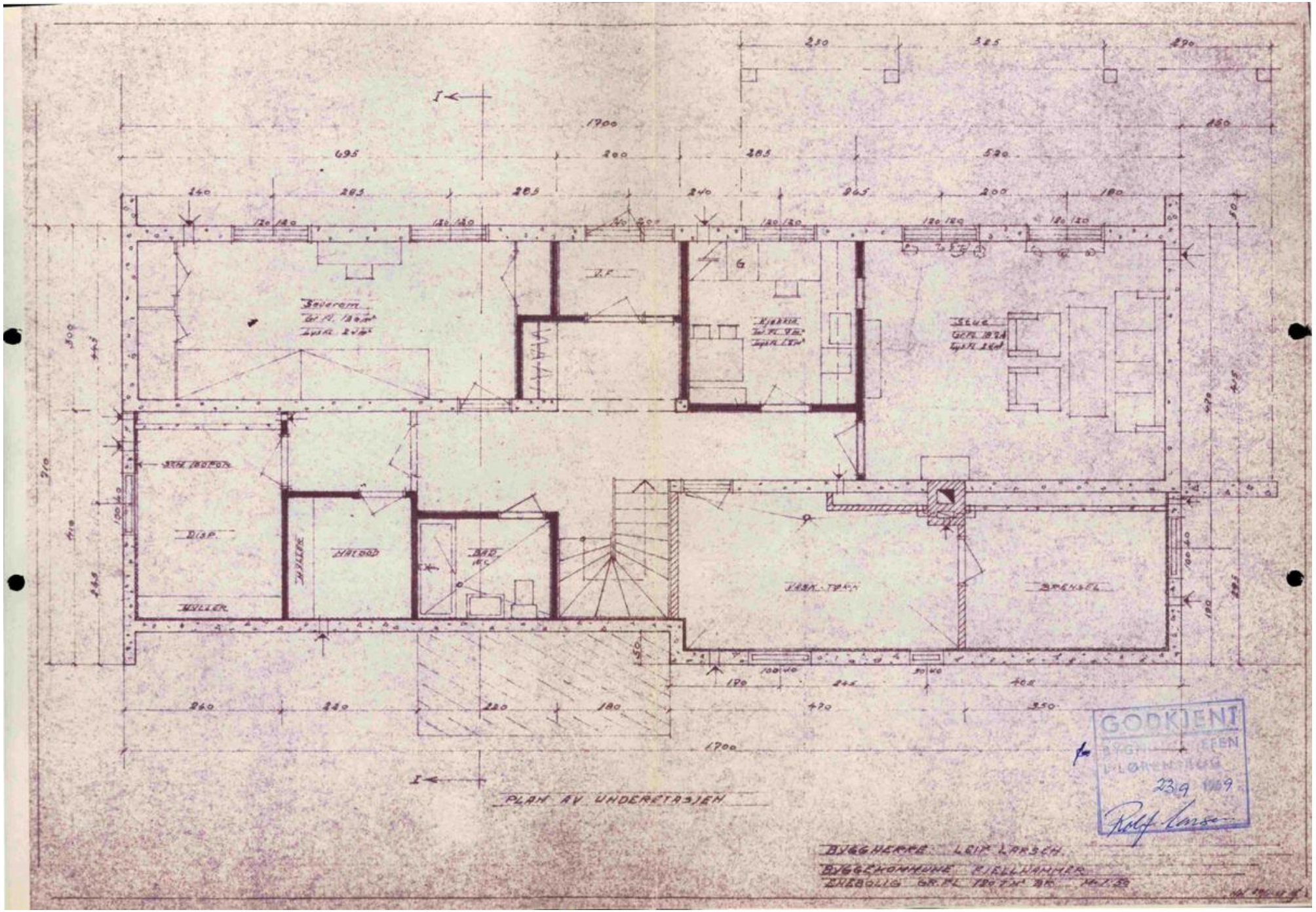
FASADE MOT

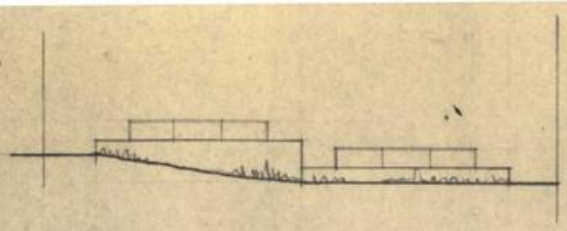


FASADE MOT

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
23/9 1969.
Rolf Larsen

BYGGHERRE LEIF LARSEN
BYGGEKOMM. MELLOMMER
EN BOLIG GRFL. 120.7 M² BR. M = 1:100


Soverom
HALL
BAD
WC
DISP.
SKAK
GODKJENT
PLAN AV UNDERETASJEN



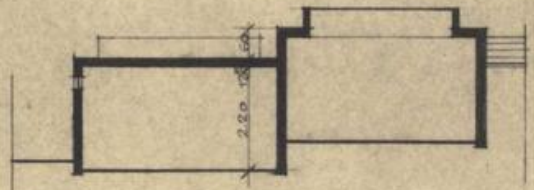
FASADE NORD



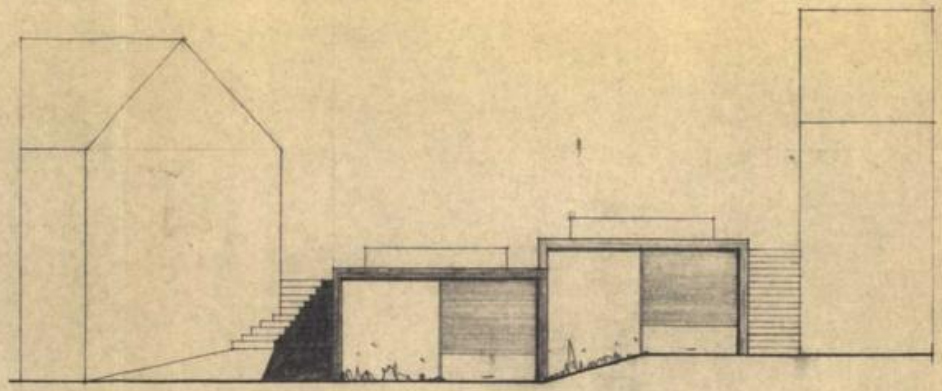
FASADE VEST



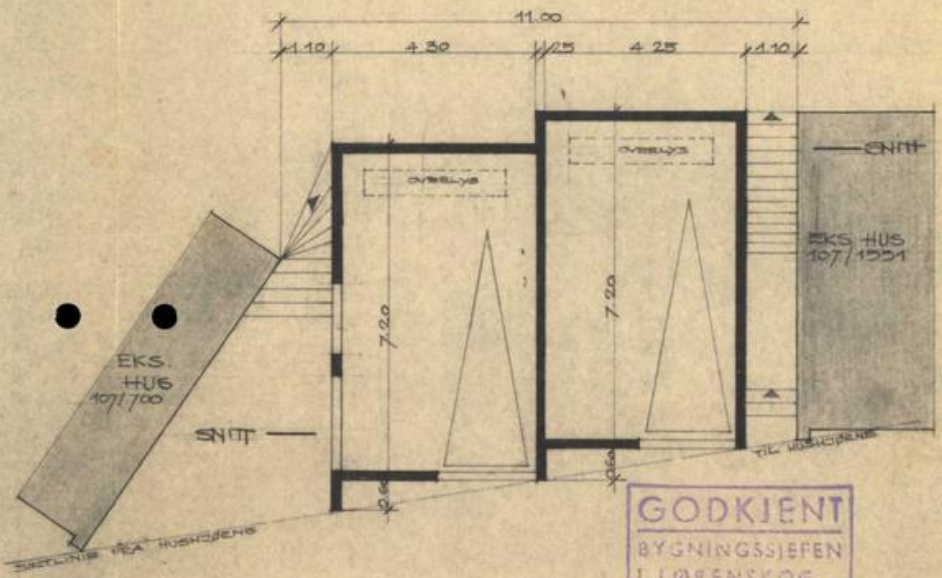
FASADE ØST



SNITT



FASADE MOT SYD



PLAN

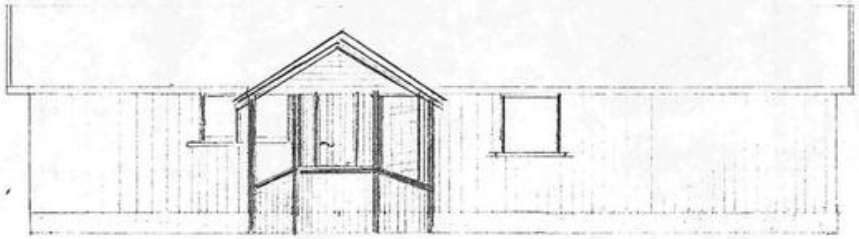
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
3/10 1975.
1589
75

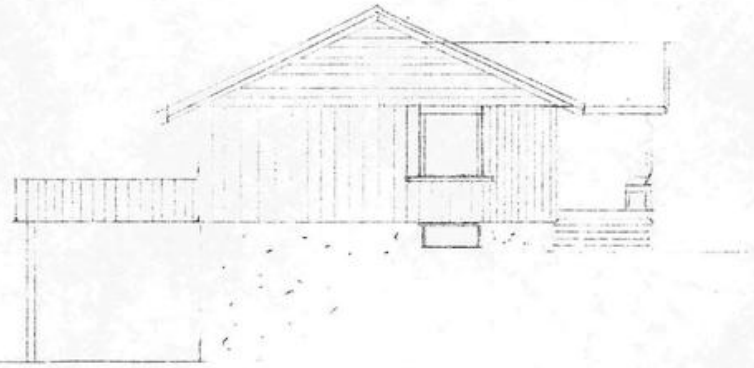
GARASJE FOR LARSEN-ELIASEN
KYRRE GREPPS VEI 14, LØRENSKOG
PLAN - SNITT - FASADER 1:100

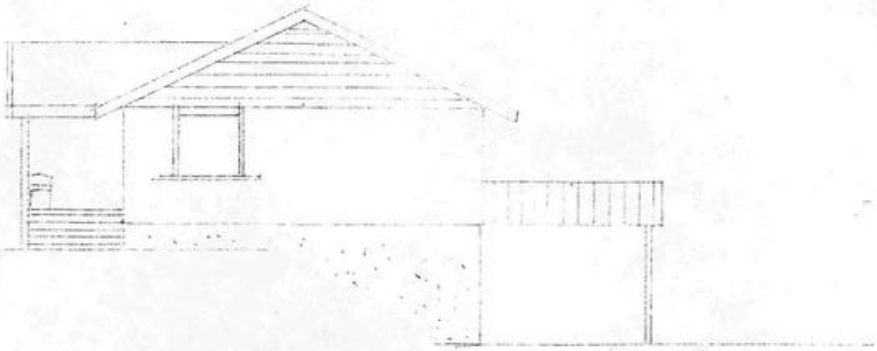
2003 25 MAI 10RR

ERSODE NOT
2003 25 MAI 10RR

2003 25 MAI 1988

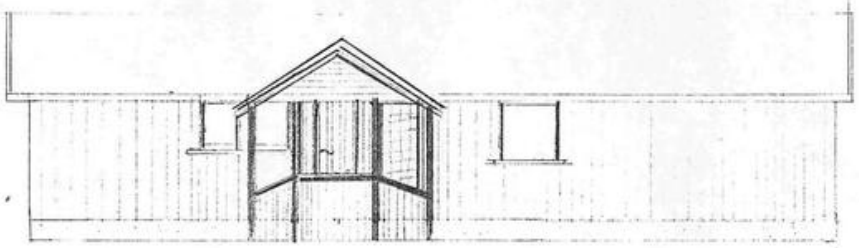


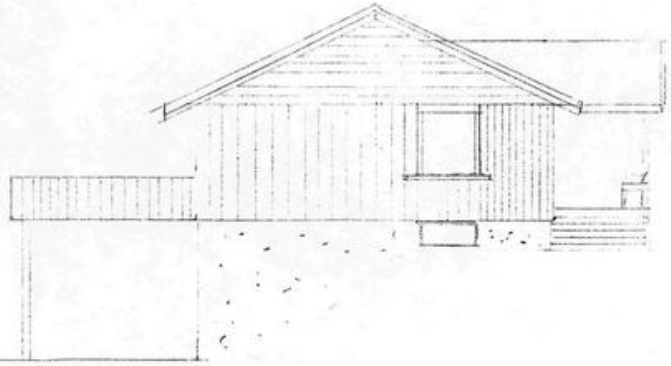


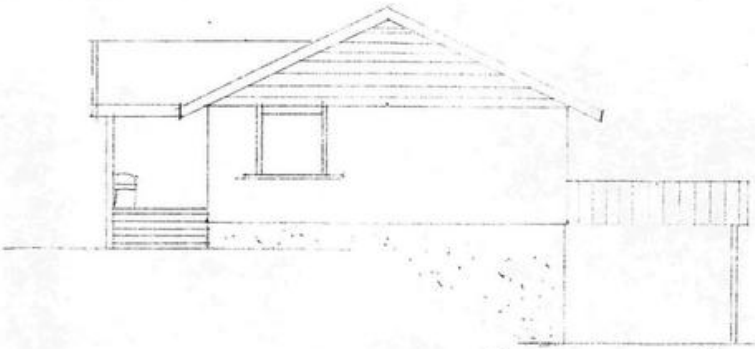


BYGGHERRE: LEIF LARSEN
BYGGESTED: FJELLHAMMER
UTVIDELSE VERANDA - TAKOVER TRAPP M 1:100

2003 25 MAI 1988



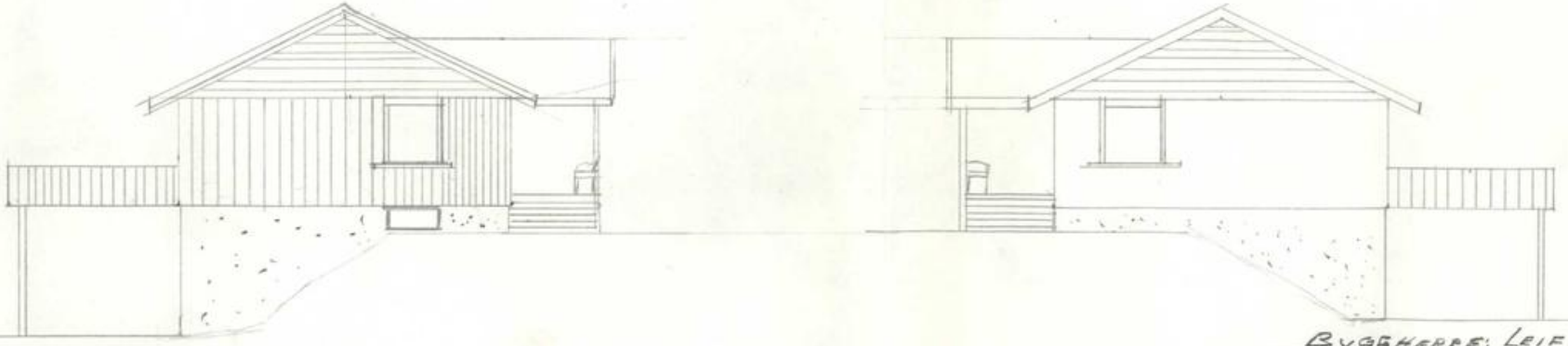




BYGGHERRE: LEIF LARSEN
BYGGEKOM: FJELLHAMMER
UTVIDELSE VERANDA - TAKOVERTRAPP M 1:100

2003 25 MAI 1988

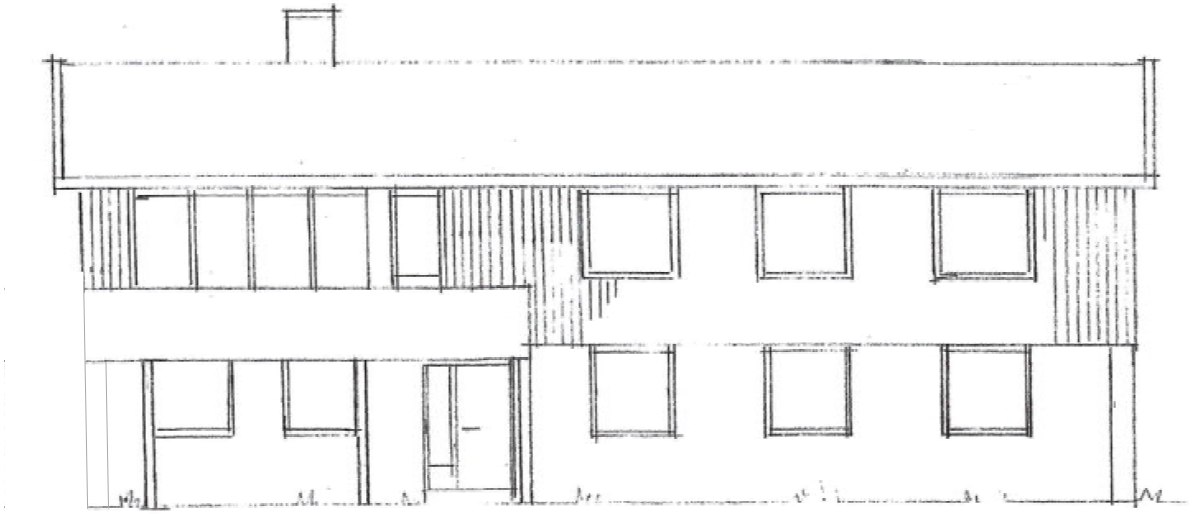




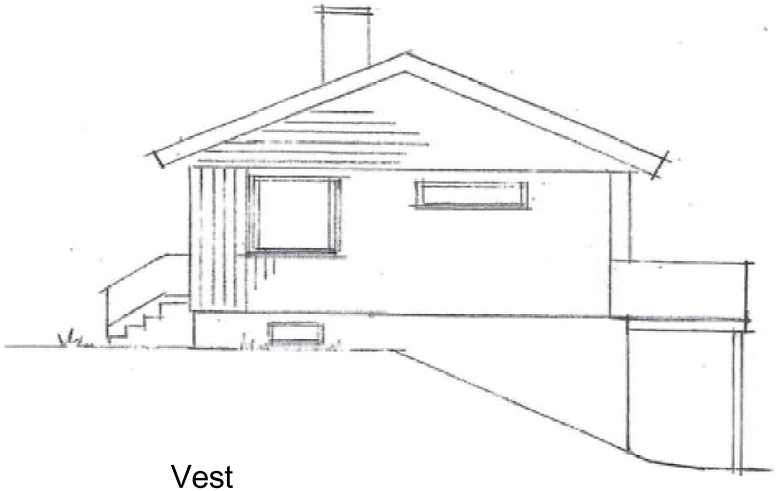
BYGGHERRE: LEIF LARSEN
BYGGE KOM. FJELLHAMMER
UTVIDELSE VERANDA - TAKOVER TRAPP M. 1:100



Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Snitt - Ny Situasjon	**#**	**01.05.2021**	**107 / 700**	**1:100**	**A30-01**
Kyrre Grepps vei 18 **Kyrre Grepps vei 18 1462 Fjellhamar**	Fase. **Byggemelding**	Sign. SK	Kontroll: HN	Godkjent **SK**	Rev. ID



Syd



Vest

ARCHI BYGG AS ADR:Ensjoveien 10, 0655 Oslo E-POST: post@archi-bygg.no ORG: 915 137 083

	Tegning **Fasade Vest/Syd- Eks. Situasjon** **Kyrre Grepps vei 18** **Kyrre Grepps vei 18 1462 Fjellhamar**	Prosjektnr. **#**	Dato: **01.05.2021**	Gnr./Bnr. **107 / 700**	Mål: **1:75** på A3	Tegningsnr. **A40-01**
		Fase. **Byggemelding**	Sign. HN	Kontroll SK	Godkjent **HN**	

Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **700** Adresse: **Kyrre Grepps vei 18**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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



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

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 107/700
Adresse: Kyrre Grepps vei 18
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

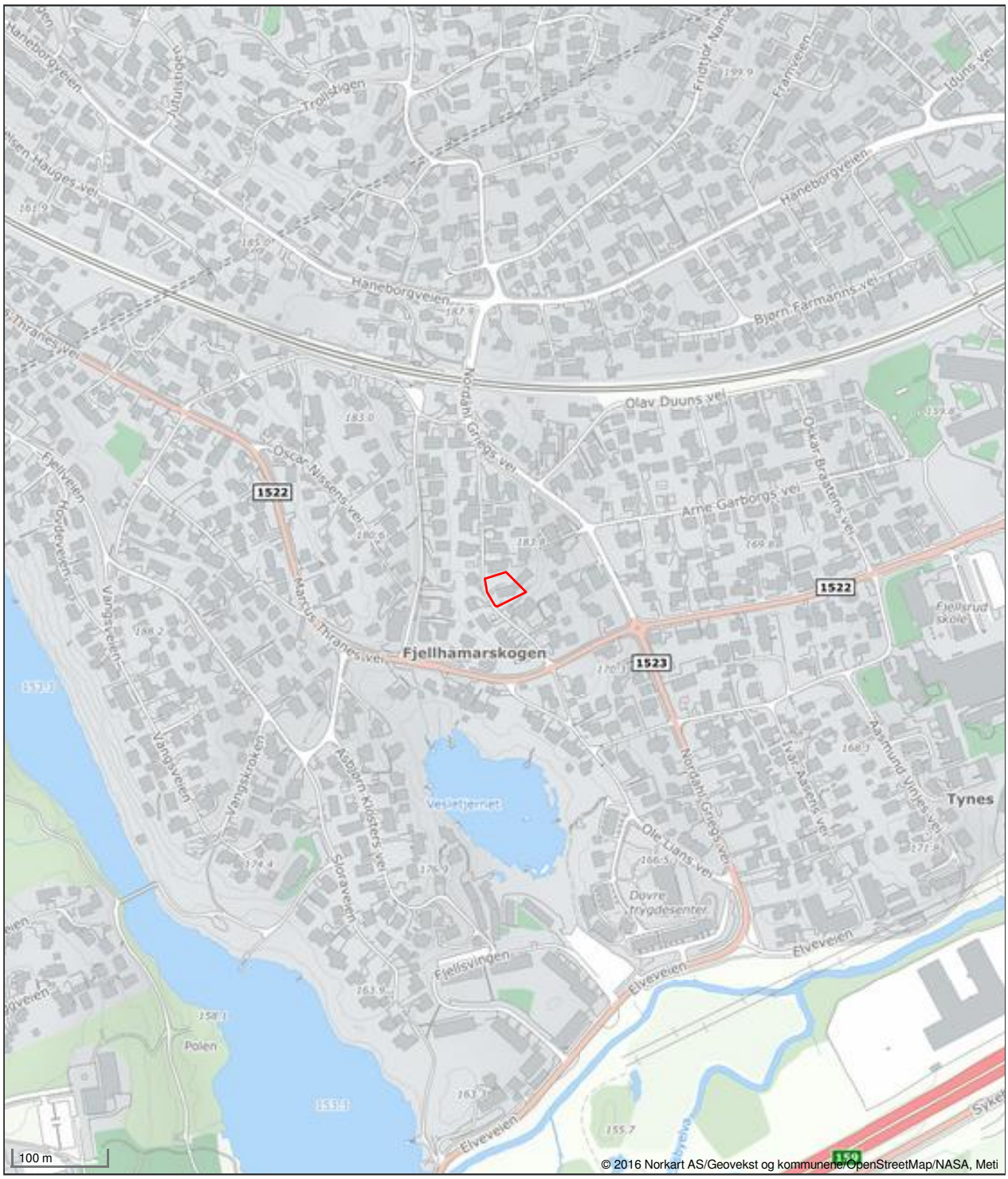
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 01.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 107/700//



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

LØRENSKOG KOMMUNE
Kemnerkontor
Hasselveien 6, 1470 Lørenskog
Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20
E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	107	Bnr.:	700	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Kyrre Grepps vei 18, 1462 FJELLHAMAR**						

Det foreligger heftelser med legal pant: Nei

Faktura for september 2026 er sendt ut, med forfall 20/9-26

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt		

02.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3222/107/700/0/0

Adresse: Kyrre Grepps vei 18, 1462 Fjellhamar

Dato siste feiing:

Dato for siste tilsyn:

Vi har ikke registrert noe aktivt røykløp eller ildsted på denne adressen.

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

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

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

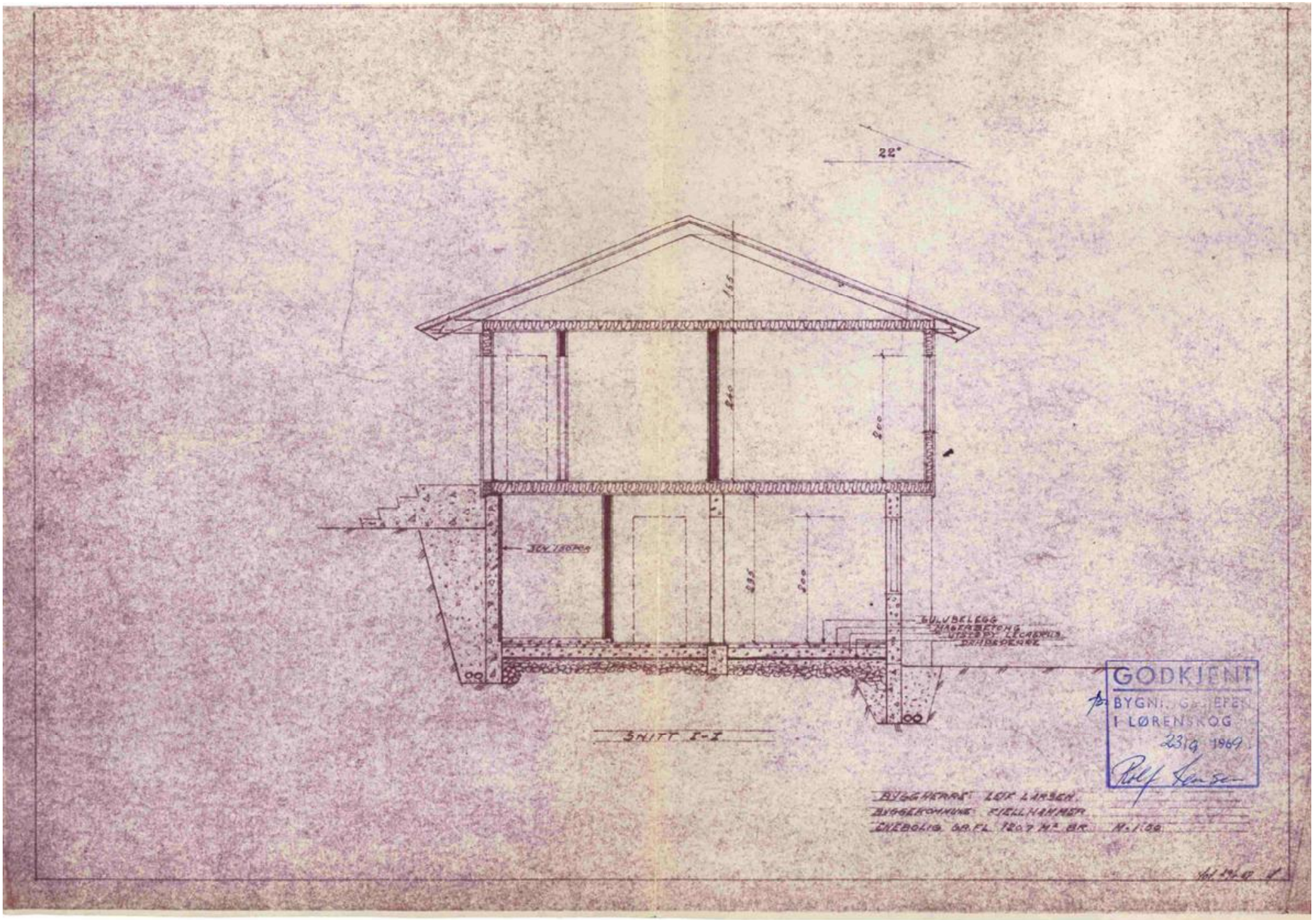
Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.


22°
155
240
200
235
200
GULVBELEGG
SNITT I-I
GODKJENT
BYGNI
I LØRENSKOG
23/9 1969
BYGGHERRE: LEIF LARSEN.
ARKITEKT: KJELLHANMER
TNEBOLIG GR.FL. 120 M² BR. M.1:100

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr. 107 bnr. 700, Kyrre Grepps vei 18, og gnr. 107 bnr. 1531, Kyrre Grepps vei 20 i Lørenskog kommune, erklærer:

Eiendommen Kyrre Grepps vei 18, gnr. 107 bnr. 700 skal ha rett til adkomst over gnr. 107 bnr. 1531 fra sin garasje og fram til Kyrre Grepps vei slik vedlagte kartbilag viser.
Likeledes skal eiendommen Kyrre Grepps vei 20, gnr. 107 bnr. 1531 ha rett til adkomst over gnr. 107 bnr. 700 fra sin garasje og fram til Kyrre Grepps vei slik vedlagte kartbilag viser.

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommene.

Lørenskog, 03.02.2009

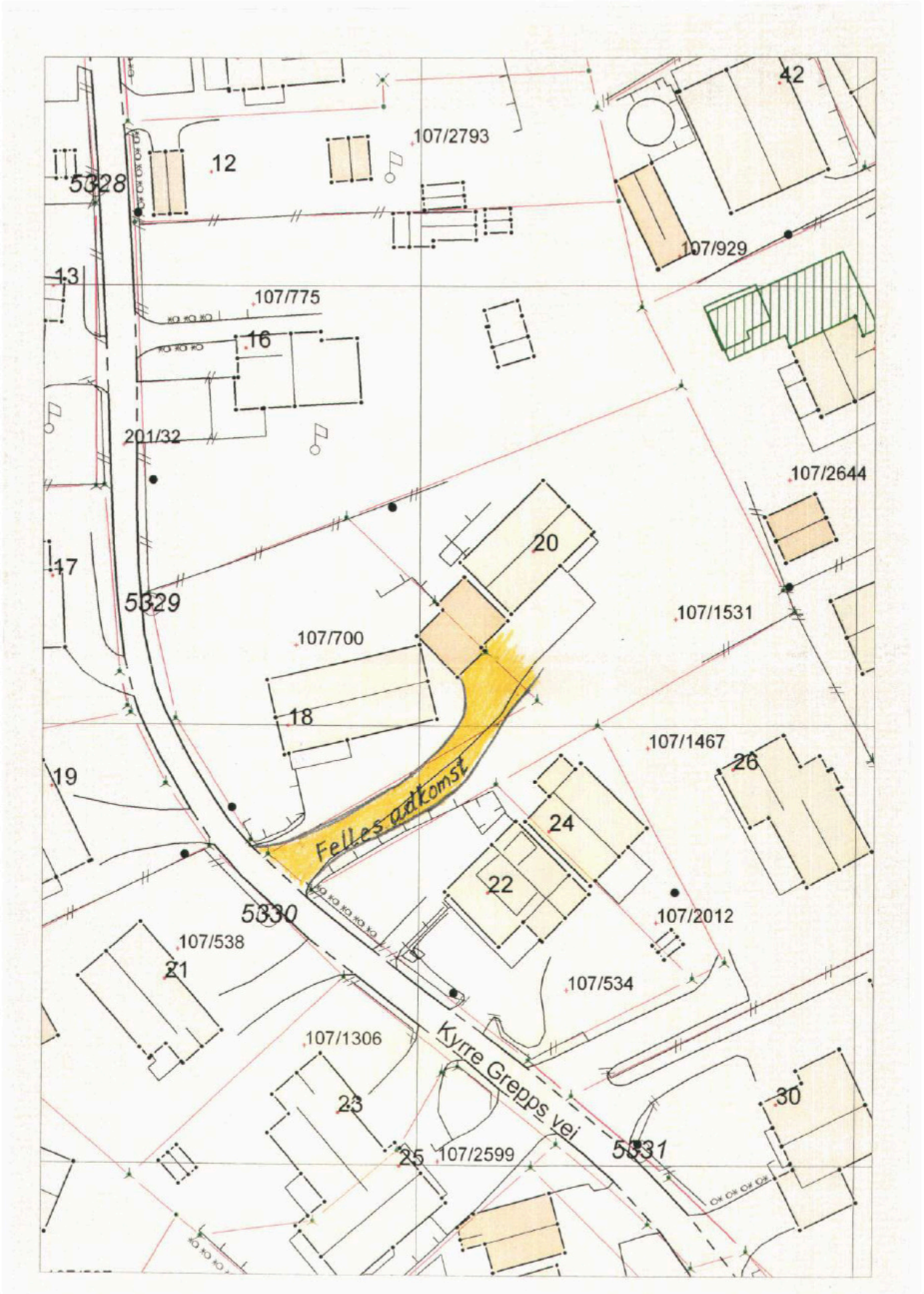
Leif R. Larsen
Leif Robert Larsen - eier gnr. 107 bnr. 700

3108 30[redacted]
personnummer

Karin Eliassen
Karin Eliassen - eier gnr. 107 bnr. 1531

2112 34[redacted]
personnummer

Doknr: 91781 Tinglyst: 09.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


42
107/2793
12
5328
107/929
13
107/775
16
201/32
107/2644
20
17
5329
107/1531
107/700
18
107/1467
26
19
Felles adkomst
24
22
5330
107/2012
107/538
21
107/534
107/1306
Kyrre Grepps vei
23
30
25
107/2599
5331

Dnr. 4697/1969. Dbf. 8/10 1969

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1306-538-700 1531-775 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1306 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 700-775-1531 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 1306 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 538 gir eierne gr.nr. 107 br.nr. 700-775-1531 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. 107 br.nr. 538 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 700 gir eierne gr.nr. 107 br.nr. 775-1531 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. 107 br.nr. 700 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1531 gir eierne gr.nr. 107 br.nr. 775 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. 107 br.nr. 1531 s grunn.

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

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

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

Eierne (107/700-775-1531) er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1306
Anton Engjord
107 700
Leif R. Larsen

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 538
A. Tellefsen
107 1531
Torfinn Eliassen
107 775
Ragnar Høyland

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Fjellhamar den 8/10 19 69

A. Engebretsen

Verdi kr. 1000.-

500. 2-67. O.K.-Trykk.



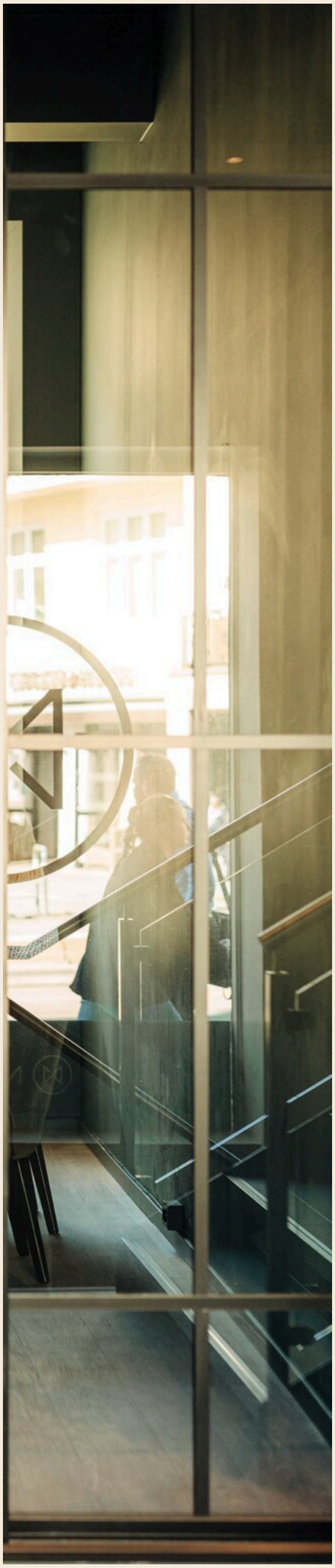


Velkommen til

Nordvik Lørenskog

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

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

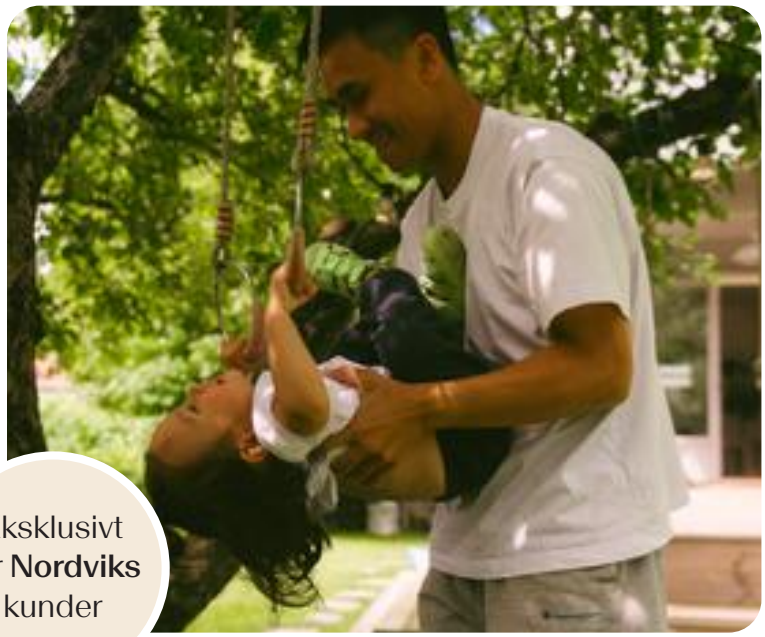


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0189/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kyrre Grepps vei 18 1462 FJELLHAMAR
Matrikkel: Gnr 107, bnr 700 (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



Kasper Arbøll Hansen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.hansen@nordvikbolig.no
466 36 001

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