NORDVIK

Østbyveien 21B

5 soverom | 163 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Østbyveien 21B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Om boligen
18 Nabolagsprofil
19 Egenerklæringsskjema
24 Tilstandsrapport
55 Andre vedlegg
78 Vedlegg
82 Kontaktinfo
83 Bilder
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.08.2026









Nøkkelinformasjon

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

Prisantydning	**6 800 000,-**
Omkostninger	**171 090,-**
Totalpris	**6 971 090,-**
BRA-i	**163 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

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

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

Planløsning

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





Underetasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0170/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

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

Selgere
Irfan Ahmed
Aasma Irfan

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 971 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 990 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
5

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

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 75 kvm. Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjølerom, bad/wc, vaskerom, bod
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 25 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entrè/gang, toalettrom, kjøkken, stue, kontor
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 13 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm.
Total BRA: 21 kvm.

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

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

Standard
1. ETASJE

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

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

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

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

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

UNDERETASJE

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er også plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Ingen kommentarer. Selger opplyser i sitt egenerklæringsskjema at de ikke har bebodd eiendommen.

Bygningssakkyndig
Verdico AS

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 10.08.2026
Bygning:
Betongtakstein med underlagspapp. Besiktiget fra taket. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Takrenner skiftet i 2008, ifølge tidligere eier. Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage. W-takstoler i tre fra 1962 og sperretak fra 1988 og 2008, ifølge tidligere eier. Besiktiget fra loftet. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Luftespalter registrert.

Vinduer og dører:
Vinduer i 1.etasje er datert 1988, 2008, 2016 og 2018
Vinduer i trevirke med 2-lags glass.
Ytterdør i trevirke med glassfelt.
Balkongdører i trevirke med 2-lags glass.
Balkongdør i trevirke med 2-lags glass.
Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Trapper:
Trapp i betongheller.
Tretrapp med teppe på vangene.

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

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

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

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

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking: Det er påvist enkelte knekte takstein og mose på taket. Oservert fra taket og er i tilknytning til beslaget til luftingen. Dette vurderes som normalt og er en del av forventet vedlikehold på tak. Mosevekst er observert i noe grad, særlig på nordsiden av taket. Dette er relativt vanlig i denne himmelretningen, som har mindre soleksponering og dermed dårligere uttørking. Betongtaksteinen har ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert fuktskjolder på noe trevirke rundt pipegjennomføringen. Ingen tegn til aktiv lekkasje ved befaring. Slike observasjoner gjøres ofte og betraktes som normalt på eldre bygg. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler. Gjelder deler av et ventilasjons og avløpsrør på loftet.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting/lusinger mellom underliggerne på kledningen). Det er stedvis værslitt trekledning/panel.

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

Utvendig > Vinduer - 1.etasje: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Noe slitasje innvendig og utvendig. Ett vindu vurderes litt tungt å åpne/lukke.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Gjelder vinduer fra 1988.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Punkt 1; Målt i stuen i 1.etasje fra døren inn til soverommet og mot ytterveggen. Det ble målt ca 17 mm nivåforskjell mellom disse punktene.
Punkt 2; Målt på soverommet mot nord i underetasjen. De første meterne inn i rommet er det en nivåforskjell på mer enn 10 mm. Det er også registrert noe skjevheter inn mot pipen i 1.etasje. Skjevheter i boliger fra denne tiden er likevel ikke uvanlig.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Rennmerker er indikasjon på uttethet, men det var ikke tegn til pågående lekkasje og forholdet anses å være av historisk karakter(se også takkonstruksjon). Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Alle pipevanger(4 sider av pipen) er ikke synlige i boligen. Kontroll fra 2016 avdekket ikke behov for utbedring, men kommenteres fordi det er et sjekkpunkt i denne sammenhengen.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje,sokkeletasje): Det er påvist konstruksjon med skaderisiko. Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

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

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - kobber: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Naturlig ventilasjon med tilluft via luftespalter i noen av vinduene. Konsekvens av manglende tilluftsventiler er sjansen for redusert inneklima. Som et minimum bør det

etableres friskluftventiler i alle oppholdsrom som i dag mangler slik tilførsel. I kombinasjon med dette, er det viktig å bruke mekaniske avtrekksvifter på kjøkken og våtrom i bruk. Dette vil bidra til bedre luftsirkulasjon og inneklima. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig
stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.
Varmtvannsberederen er fra 2003 og er dermed 23 år gammel. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere, som gjerne ligger på 15–25 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Avsluttet under ferdig terreng på fasade ved inngangspartiet

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekker i grunnmurspussen. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning, bevegelse i underlaget og aldring i kombinasjon med svak vedheft.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er registrert oppsprekking i overgangen mellom gulvflis og sokkelflis. Dette skyldes trolig bevegelse i underlaget og manglende eller uttørket elastisk fuge. (Gir etter ved belastning)

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne. Innebygde toaletter skal har overløpsmuligheter, slik at eventuell lekkasje fra innebygde sisterner raskt skal kunne avdekkes. Det er ingen synlig spalte for overløp sikret med waterguard eller lignende løsninger synlig.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Det er ikke tilstrekkelig overstrømningsmulighet til toalettrommet(spalte mellom dørblad og terskel eller lignende).

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik
fra faglig god utførelse/oppbygging. Ukjent oppbygging og utførelse av kjølerommet. Kjølerom er rom med høy skadefrekvens. Oppbygging, materialvalg og utførelse er avgjørende. Det må blant annet sikres tilstrekkelig lufting rundt rommet (Rom-i rom) Det er ingen lufterister eller lignende synlig som sikrer lufting rundt konstruksjonen.

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Gulvet vurderes å være flatt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon : Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkongen har ok utforming i forhold til klatring. Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 100 cm og rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høydekrav med 80 cm.
- Det mangler rekkverk, noe som er i strid med dagens krav til trapper.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Alle pipevanger(4 sider av pipen) er ikke synlige i boligen. Kontroll fra 2016 avdekket ikke behov for utbedring, men kommenteres fordi det er et sjekkpunkt i denne sammenhengen.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk kan være maks 10 cm . Åpningen mellom rekkverk er fra 11-13 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Alle trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider.
- Ved tidligere tilstandsvurdering ble det anbefalt kontroll av det elektriske anlegget, blant annet på bakgrunn av opplysninger fra tidligere eier om ufaglært utført arbeid og manglende dokumentasjon.
- Det er nå fremlagt dokumentasjon på at anlegget er kontrollert av elektrofaglig person. Kontrollen er tatt i betraktning ved denne vurderingen. For nærmere informasjon om kontrollens omfang, funn og vurdering av anlegget henvises det til kontrollrapporten og foretaket som har utført kontrollen.

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

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

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

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 397,-pr. 2025

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

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

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 665 404,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 661 616,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Tomt

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

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

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

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

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

Det foreligger ferdigattest på garasje datert 31.10.1983.

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

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

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

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

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

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

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

1963/715-1/8 11.03.1963 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser
Kommentar: Skjøte for eiendommen. Skjøtet pålegger denne eiendommen plikt til å delta i vedlikeholdsutgifter av Østbyveien, samt felles vann- og kloakkledninger. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

1966/1234-2/8 20.04.1966 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 35
Kommentar: Eier av Østbyveien 21B erklærer å ikke ha noe i mot at garasje på Østbyveien 23A blir liggende 1 meter fra førstnevntes innkjørselvei.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 85, bnr. 26 i Lørenskog kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes.

1960/3106-4/8 17.10.1960 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om felles vedlikehold
Kommentar: Erklæring hvor eier av gnr. 111, bnr. 3 gir eierne av gnr. 85, bnr. 20-25-19-21-26 rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sine eiendommer over førstnevntes eiendom.
Eier av gnr. 85, bnr. 5-11 gir eierne av gnr. 85, bnr. 20-25-19-21-26 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gnr. 85, bnr. 5-11s grunn.
Eier av gnr. 85, bnr. 20 gir eierne av gnr. 85, bnr. 25-19-21-26 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gnr. 85, bnr. 20s grunn.
Eier av gnr. 85, bnr. 25 gir eierne av gnr. 85, bnr. 19-21-26 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gnr. 85, bnr. 25s grunn.
Eier av gnr. 85, bnr. 19 gir eierne av gnr. 85, bnr. 21-26 samme rettigheter og pålegger dem de samme

forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gnr. 85, bnr. 21s grunn.

1962/498-1/8 27.01.1962 BESTEMMELSE OM VEG
Kommentar: Eier av eiendommen gnr. 85, bnr. 26 erklærer herved ikke å ha krav overfor kommunen om opparbeidelse eller vedlikehold av Østbyveien.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 8 900,-
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:

Samlet skal selger betale kr. 105 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 07.08.2026
- Tilstandsrapport, datert 10.08.2026
- Energiattest, datert 13.01.2022
- Reguleringsplankart, datert 28.10.2025
- Ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 23.09.2021
- Ferdigattest på garasje datert, 31.10.1983
- Byggemeldte tegninger, datert 23.03.1983, 10.02.1988, 23.08.2021
- Servitutter

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. august 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

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.

Østbyveien 21B

Skoler

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

Sport

Østbytunet Ballbinge - Nærmilj...	3 min
Bredde vel - balløkke	5 min
Condis Lørenskog	6 min
Fresh Fitness Strømmen	5 min

Offentlig transport

Østbyveien Linje 110	3 min 0.3 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 20 km
Oslo Gardermoen	33 min

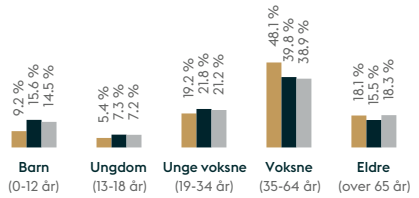
Barnehager

Ahus Nordbyhagen barnehage 2 (... 55 barn	10 min 0.9 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (... 59 barn	10 min 0.9 km
Ahus Nordbyhagen barnehage 3 (... 74 barn	11 min 1 km

Dagligvare

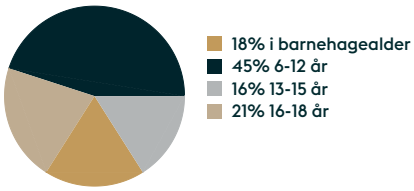
Kiwi Nordbyhagen	16 min
Coop Extra Finstadjordet	4 min

Aldersfordeling



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



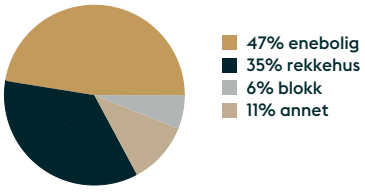
Ladepunkt for el-bil

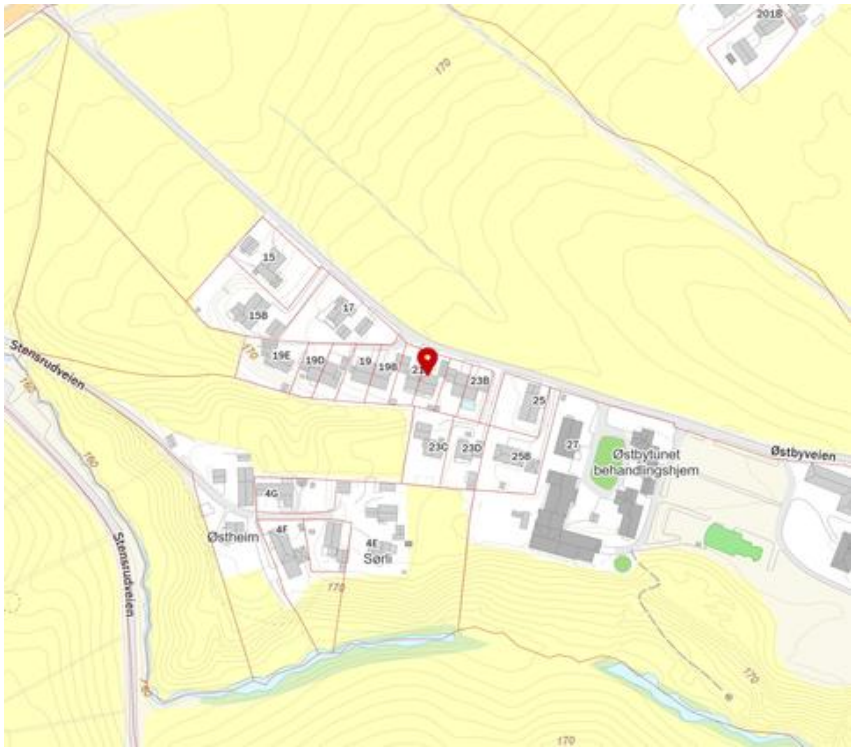
Kiwi Nordbyhagen	16 min
Coop Extra Finstadjordet	4 min

Sivilstand

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

Boligmasse





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

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
7. aug. 2026

Oppdragsnummer
65-0170/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østbyveien 21B, 1474 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Irfan Ahmed, Aasma Irfan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd der

---

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: Jeg har ikke bodd der

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0170/26

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

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

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



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20000-1922

Autorisert foretak: Verdico AS

VERDICO

Utkast

Norsk takst

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

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

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

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

VERDICO AS

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

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

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

Utkast

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein med underlagspapp. Besiktiget fra taket.

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

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

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

W-takstoler i tre fra 1962 og sperretak fra 1988 og 2008, ifølge tidligere eier. Besiktiget fra loftet.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Luftespalter registrert.

Malte trevinduer med 2-lags glass i underetasjen.

Vinduer i trevirke med 2-lags glass.

Kommentar;
Vinduer i 1.etasje er datert 1988, 2008, 2016 og 2018

Vinduer i trevirke med 2-lags glass.

Ytterdør i trevirke med glassfelt.

Balkongdører i trevirke med 2-lags glass.

Balkongdør i trevirke med 2-lags glass.

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

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

Trapp i betongheller

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat og fliser på gulvet.

Kommentar:
Overflater oppgradert og vedlikeholdt siden 1982. Forrige eier har lagt gulv i stuen og på soverommet i 1.etasje.

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.
Tapet, trepanel og malte flater.

Kommentar:
Overflater oppgradert og vedlikeholdt siden 1982. Forrige eier har flislagt veggflater i stuen.

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Boligen har etasjeskille i trevirke fra 1962 og 1988.

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

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

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Teglsteinspipe med tilkoblet ildsted i underetasjen og 1. etasje.

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

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

Tretrapp med teppe på vangene.

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike innsekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM Gå til side

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

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

Opplysninger fra tidligere eier i forbindelse med salgsprosess i 2021;

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

Våtrommet er opplyst å være fra 2011. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

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

Type vanntett sjikt, er ukjent. Det er opplyst i tidligere salgsoppgaver at badet ble rehabilitert i 2011, men det foreligger ikke sikre opplysninger rom type vanntett sjikt. Det vanntette sjiktet er trolig smøremembran. Det er plastsluk.

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

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

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

Sluk i gulvet under/ved innredningen.

Opplysninger fra tidligere eier i forbindelse med salgsprosess i 2021;

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

Våtrommet er opplyst å være fra 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

Fliser på gulv og varmekabler. Gulvet vurderes å være flatt. Oppkant ved terskel gjør at eventuelt lekkasjevann antatt ledes til sluk ved behov.
Vaskerommet har ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen mot våtsonen(gulvet på vaskerommet).

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom;
Flislagt gulv, delvis flislagte og malte vegger, samt malt himling.
Servant med ettgreps blandebatteri. Veggmontert wc.
Mekanisk avtrekk.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Underetasje › Kjølerom;
Flislagt gulv, panelte vegger og panelt himling. Aggregat i tilknytning.
Kjøleaggregat. Skiftet i 2013. Service utført i 2019, ifølge tidligere eier.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

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

Naturlig ventilasjon med tilluft via luftespalter i noen av vinduene.

Ca 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

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

Røykvarslere, husbrannslange og pulver brannslokking.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Natursteinsmur.

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

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

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

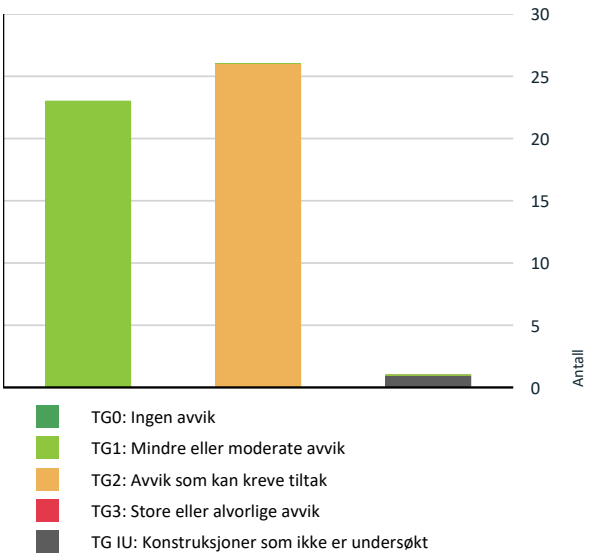
Garasje

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

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.Noe slitasje innvendig og utvendig. Ett vindu vurderes litt tungt å åpne/lukke.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år. Gjelder vinduer fra 1988.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Gå til side

Det er påvist enkelte knekte takstein og mose på taket. Oservert fra taket og er i tilknytning til beslaget til luftingen. Dette vurderes som normalt og er en del av forventet vedlikehold på tak.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

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

Slike observasjoner gjøres ofte og betraktes som normalt på eldre bygg.
Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler. Gjelder deler av et ventilasjons og avløpsrør på loftet.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting/lusinger mellom underliggerne på kledningen)
Det er stedvis værslitt trekledning/panel.

Utvendig > Vinduer

Gå til side

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

Utvendig > Vinduer - 1.etasje

Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

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

Skjevheter i boliger fra denne tiden er likevel ikke uvanlig.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Gå til side

Rennmerker er indikasjon på uttethet, men det var ikke tegn til pågående lekkasje og forholdet anses å være av historisk karakter(se også takkonstruksjon)
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gå til side

Det er påvist konstruksjon med skaderisiko.
Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - kobber Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilasjon med tilluft via luftespalter i noen av vinduene.
Konsekvens av manglende tilluftsventiler er sjansen for redusert inneklima. Som et minimum bør det etableres friskluftventiler i alle oppholdsrom som i dag mangler slik tilførsel. I kombinasjon med dette, er det viktig å bruke mekaniske avtrekksvifter på kjøkken og våtrom i bruk. Dette vil bidra til bedre luftsirkulasjon og inneklima.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Varmtvannsberederen er fra 2003 og er dermed 23 år gammel. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere, som gjerne ligger på 15–25 år.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Avsluttet under ferdig terreng på fasade ved inngangspartiet

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

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

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig overstrømningsmulighet til toalettrommet(spalte mellom dørblad og terskel eller lignende)

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging.

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

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Gulvet vurderes å være flatt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

Ved tidligere tilstandsvurdering ble det anbefalt kontroll av det elektriske anlegget, blant annet på bakgrunn av opplysninger fra tidligere eier om ufaglært utført arbeid og manglende dokumentasjon. Det er nå fremlagt dokumentasjon på at anlegget er kontrollert av elektrofaglig person. Kontrollen er tatt i betraktning ved denne vurderingen. For nærmere informasjon om kontrollens omfang, funn og vurdering av anlegget henvises det til kontrollrapporten og foretaket som har utført kontrollen.

Utkast

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1962

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein med underlagspapp. Besiktiget fra taket.

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist enkelte knekte takstein og mose på taket. Oservert fra taket og er i tilknytning til beslaget til luftingen. Dette vurderes som normalt og er en del av forventet vedlikehold på tak.

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

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

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





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
W-takstoler i tre fra 1962 og sperretak fra 1988 og 2008, ifølge tidligere eier. Besiktiget fra loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder på noe trevirke rundt pipegjennomføringen. Ingen tegn til aktiv lekkasje ved befaring.

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

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler. Gjelder deler av et ventilasjons og avløpsrør på loftet.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

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

• Det anbefales å etterisolere rørene, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere faren for kondensdannelse og fuktbelastning på tilliggende konstruksjoner.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Luftespalter registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting/lusinger mellom underliggerne på kledningen)

• Det er stedvis værslitt trekledning/panel.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass i underetasjen.

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

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





Utkast

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 1.etasje

Beskrivelse
Vinduer i trevirke med 2-lags glass.

Kommentar;
Vinduer i 1.etasje er datert 1988, 2008, 2016 og 2018

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.Noe slitasje innvendig og utvendig. Ett vindu vurderes litt tungt å åpne/lukke.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Gjelder vinduer fra 1988.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

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

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



TG 1 Vinduer - Kjeller

Beskrivelse
Vinduer i trevirke med 2-lags glass.

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

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse
Ytterdør i trevirke med glassfelt.

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

TG 1 Balkongdør 1.etasje

Beskrivelse
Balkongdører i trevirke med 2-lags glass.

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

TG 1 Balkongdør underetasjen

Beskrivelse
Balkongdør i trevirke med 2-lags glass.

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

TG 1 Balkonger 1.etasje

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

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

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

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

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

Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp i betongheller

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk, noe som er i strid med dagens krav til trapper.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett, laminat og fliser på gulvet.

Kommentar:
Overflater oppgradert og vedlikeholdt siden 1982. Forrige eier har lagt gulv i stuen og på soverommet i 1.etasje.

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet, trepanel og malte flater.

Kommentar:
Overflater oppgradert og vedlikeholdt siden 1982. Forrige eier har flislagt veggflater i stuen.

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke fra 1962 og 1988.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

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

Skjevheter i boliger fra denne tiden er likevel ikke uvanlig.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe med tilkoblet ildsted i underetasjen og 1. etasje.

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

Vurdering av avvik:

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Utkast

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko. Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

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

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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med teppe på vangene.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike innsekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

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

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

Opplysninger fra tidligere eier i forbindelse med salgsprosess i 2021;

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2011. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD/WC

Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type vanntett sjikt, er ukjent. Det er opplyst i tidligere salgsoppgaver at badet ble rehabilitert i 2011, men det foreligger ikke sikre opplysninger rom type vanntett sjikt. Det vanntette sjiktet er trolig smøremembran. Det er plastsluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tettesjikt har en forventet levetid og funksjonen kan bli redusert med alderen. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller svikt ved befaringen, men membranens videre funksjon kan ikke forventes å være som da den var ny. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes behov for rehabilitering når tettesjiktet når slutten av sin brukstid.

• Tettesjikt har en forventet levetid og funksjonen kan bli redusert med alderen. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller svikt ved befaringen, men membranens videre funksjon kan ikke forventes å være som da den var ny. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes behov for rehabilitering når tettesjiktet når slutten av sin brukstid.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Sluk i gulvet under/ved innredningen.

Opplysninger fra tidligere eier i forbindelse med salgsprosess i 2021;

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis og panel på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Gulvet vurderes å være flatt.

Konsekvens/tiltak

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

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Avvik i fall eller høydeforskjell kan redusere våtrommets evne til å håndtere vann på gulvet. Ved lekkasje eller større vannmengder kan vann bli stående eller renne ut av våtrommet. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader på materialer og konstruksjoner utenfor våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant og Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen mot våtsonen(gulvet på vaskerommet).

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

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

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv, delvis flislagte og malte vegger, samt malt himling.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps blandebatteri. Veggmontert wc.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig overstrømningsmulighet til toalettrommet (spalte mellom dørblad og terskel eller lignende)

Konsekvens/tiltak

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

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging.

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG IU Teknisk anlegg

Beskrivelse

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

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

Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann.

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

TG 2 Innvendige vannledninger - kobber

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

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk - og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TG 2 Innvendige avløpsrør

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon med tilluft via luftespalter i noen av vinduene.

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

Naturlig ventilasjon med tilluft via luftespalter i noen av vinduene.
• Konsekvens av manglende tilluftsventiler er sjansen for redusert inneklima. Som et minimum bør det etableres friskluftventiler i alle oppholdsrom som i dag mangler slik tilførsel. I kombinasjon med dette, er det viktig å bruke mekaniske avtrekksvifter på kjøkken og våtrom i bruk. Dette vil bidra til bedre luftsirkulasjon og inneklima.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Ca 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

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

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Varmtvannsberederen er fra 2003 og er dermed 23 år gammel. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere, som gjerne ligger på 15–25 år.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Berederen fungerer i dag, men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftsstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Utkast

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Ved tidligere tilstandsvurdering ble det anbefalt kontroll av det elektriske anlegget, blant annet på bakgrunn av opplysninger fra tidligere eier om ufaglært utført arbeid og manglende dokumentasjon. Det er nå fremlagt dokumentasjon på at anlegget er kontrollert av elektrofaglig person. Kontrollen er tatt i betraktning ved denne vurderingen. For nærmere informasjon om kontrollens omfang, funn og vurdering av anlegget henvises det til kontrollrapporten og foretaket som har utført kontrollen.

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

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

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Røykvarslere, husbrannslange og pulver brannslokking.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Avsluttet under ferdig terreng på fasade ved inngangspartiet

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

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

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

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

• Andre tiltak:

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Natursteinsmur.

TG 1 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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

Vurdering av avvik:
• Vannledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.

Utkast

Tilstandsrapport

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

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

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

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

• Ved tidligere tilstandsvurdering ble det anbefalt kontroll av det elektriske anlegget, blant annet på bakgrunn av opplysninger fra tidligere eier om ufaglært utført arbeid og manglende dokumentasjon. Det er nå fremlagt dokumentasjon på at anlegget er kontrollert av elektrofaglig person. Kontrollen er tatt i betraktning ved denne vurderingen. For nærmere informasjon om kontrollens omfang, funn og vurdering av anlegget henvises det til kontrollrapporten og foretaket som har utført kontrollen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

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

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

• Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

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

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

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

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

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

Utkast

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

1983	Bygget

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Tomannsbolig

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Ladestasjon etablert i 2021 av tidligere eier.
-Skiftet overspenningsvern i regi av dagens eier i 2024.

Garasje

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

Utkast

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Kato Malvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Østbyveien 21 B

Hjemmelshaver
Irfan Ahmed, Aasma Irfan

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Gamleveien via Østbyveien

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
560 000	1982

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	19282236			

Kommentar

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	31.10.1983	Garasje	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	09.12.2018	Skifte av brente kabler og hovedsikring på loftet (fremvist av tidligere eier, ikke fremvist av dagens eier, så det er usikkert om dokumentet fortsatt eksisterer. Anbefales undersøkt)	Fremvist	1	Nei
Plantegninger fra søknad om bruksendring	23.08.2021		Fremvist	2	Nei
Byggetegninger	18.02.1988	Tilbygg bolig	Fremvist	4	Nei
Samsvarserklæring	16.06.2011	Diverse i forbindelse med bad. (fremvist av tidligere eier, ikke fremvist av dagens eier, så det er usikkert om dokumentet fortsatt eksisterer. Anbefales undersøkt)	Fremvist	1	Nei
Tegninger		Tilbygg 2008	Fremvist	2	Nei
Ferdigattest	23.09.2021	Bruksendring 2 rom	Fremvist	2	Nei
Egenerklæring	07.08.2026		Fremvist	7	Nei
Melding om tiltak		Tilbygg 2008	Fremvist	2	Nei
Opplysninger fra tidligere eier			Fremvist	2	Ja
Samsvarserklæring	23.09.2021	Jordfeilvern og overspenningsvern for el-bil lader (fremvist av tidligere eier, ikke fremvist av dagens eier, så det er usikkert om dokumentet fortsatt eksisterer. Anbefales undersøkt)	Fremvist	1	Nei
Tegninger	08.07.1983	Garasje	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	25.01.2024	Bytte OV fra 40A til 50A	Fremvist	1	Nei
Samsvarserklæring	19.01.2026	Sjekk av elektrisk anlegg.	Fremvist	2	Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Utkast

Opplysninger til takstmann for Østbyveien 21b

Lørenskog 16.11.2021

3 like tomannsboliger ble bygget her i 1962.

Originale tegninger og dokumentasjon på fradeling finnes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vinduer:

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikring:
Gjensidige.

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

ENERGIATTEST

ENOVA

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



Innmeldt av	Truls Hauge

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: Utskifting av vindu

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe

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

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

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

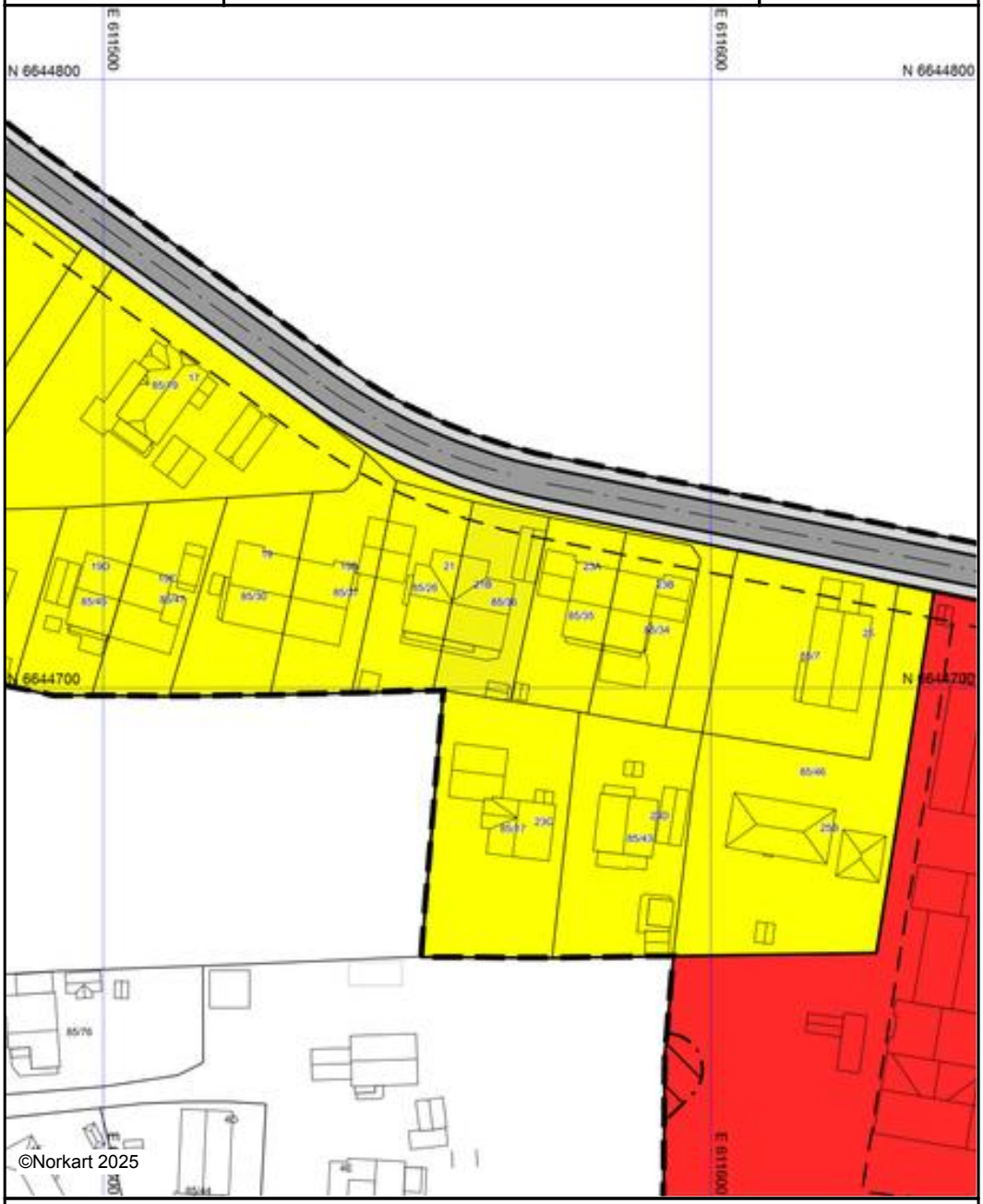
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 85/36
Adresse: Østbyveien 21B
Utskriftsdato: 28.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



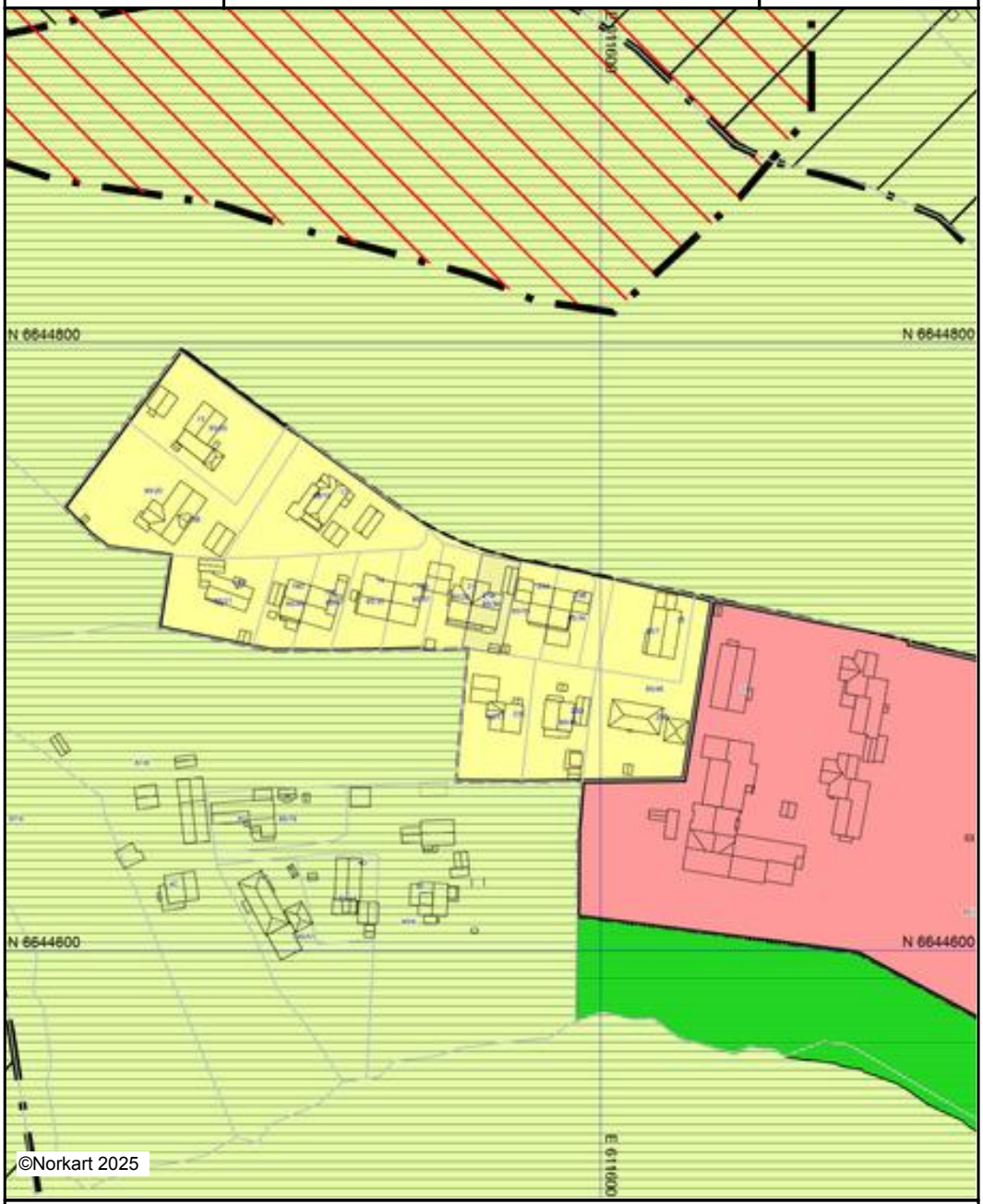
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

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

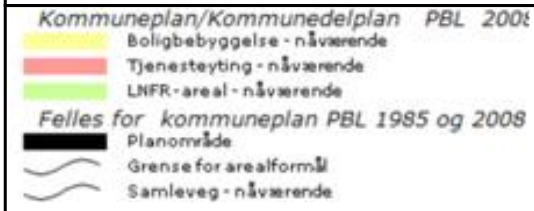
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 28.10.2025

Lørenskog kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

31. oktober 1983.

Arne Sveen,
Østyveien 21 B,

1472 FJELLHAMAR.

85/36 JKR/ALE

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

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

En fant alle arbeider utført. Ferdigattest meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J. K. Røncke
sakbehandler

Gjenpart:

Ligningssjefen.

Lørenskog kommune

Arne Sveen
Østbyveien 21 B
1474 LØRENSKOG

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

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

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

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 20.09.2021.

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

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

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

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

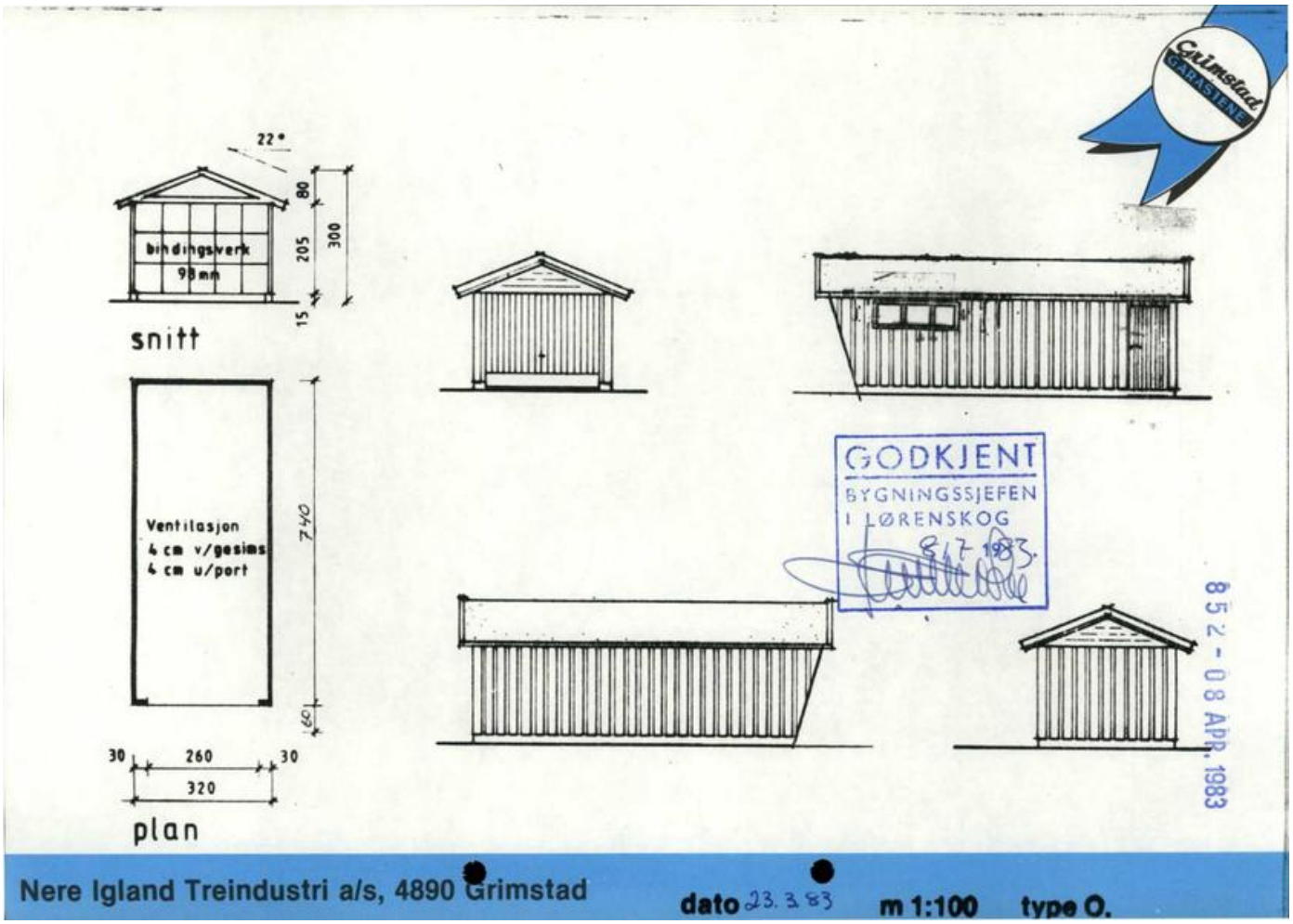
Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

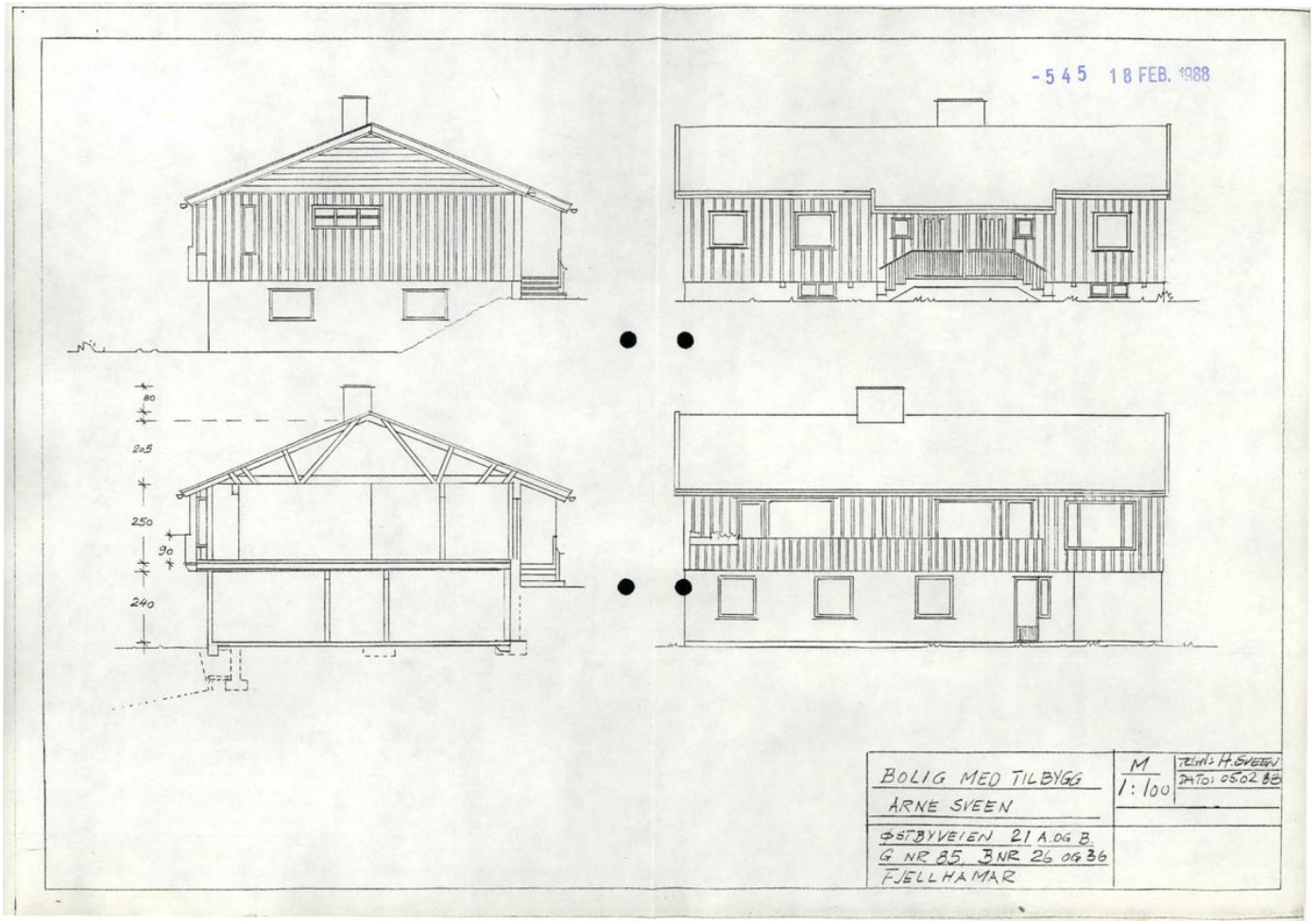
Med hilsen
byggesaksavdelingen

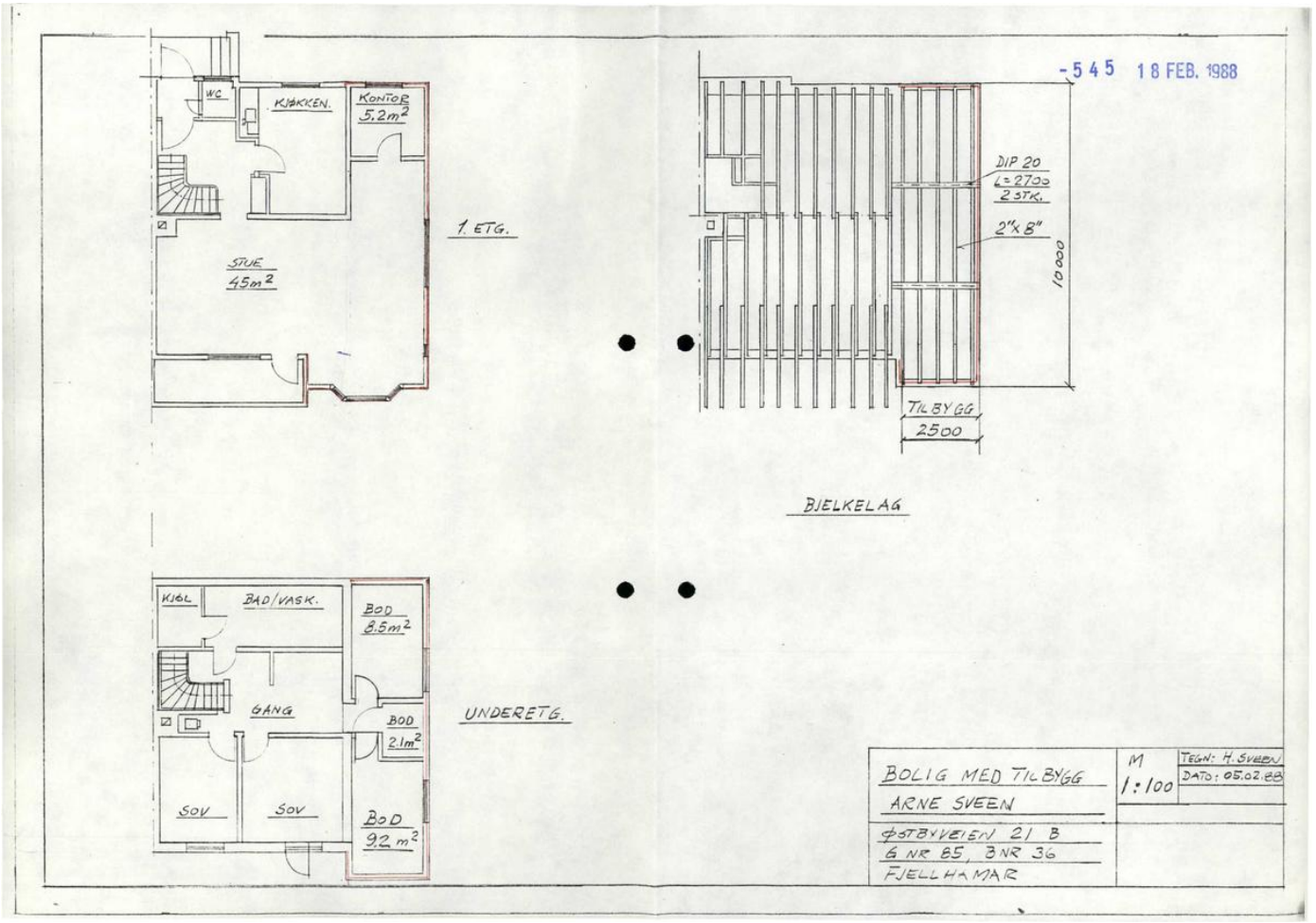
Mirjana Andrić, for:
Na Stephansen
avdelingsleder

Petter Christensen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.


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


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


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

Byggforskserien

UDK 624.15

SfB (16)

Stikkord: byggegrunn, grunnbearbeidelse, sprengstein

Grunnbearbeidelse

Utlegging og komprimering av sprengsteinsfylling

Byggdetaljer

A 513.131

Utgitt våren 1979

-545 18 FEB. 1988

0 GENERELT

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

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

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

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

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

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

07 Steinskråninger bør avrettes, dekkes med jord og tilsåes.

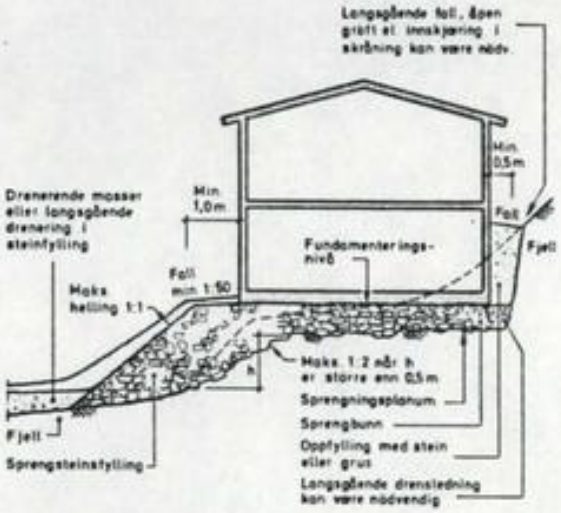


Fig. 01 a
Fundamentering på komprimert sprengstein i skrånende terreng (skjæring) – prinsippskisse

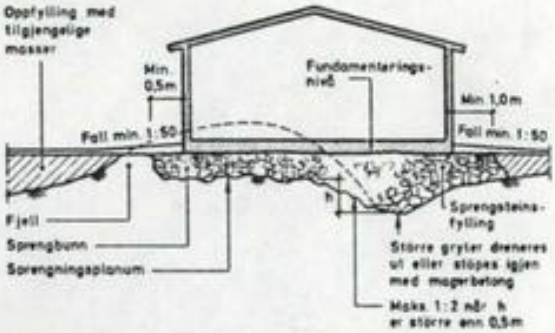
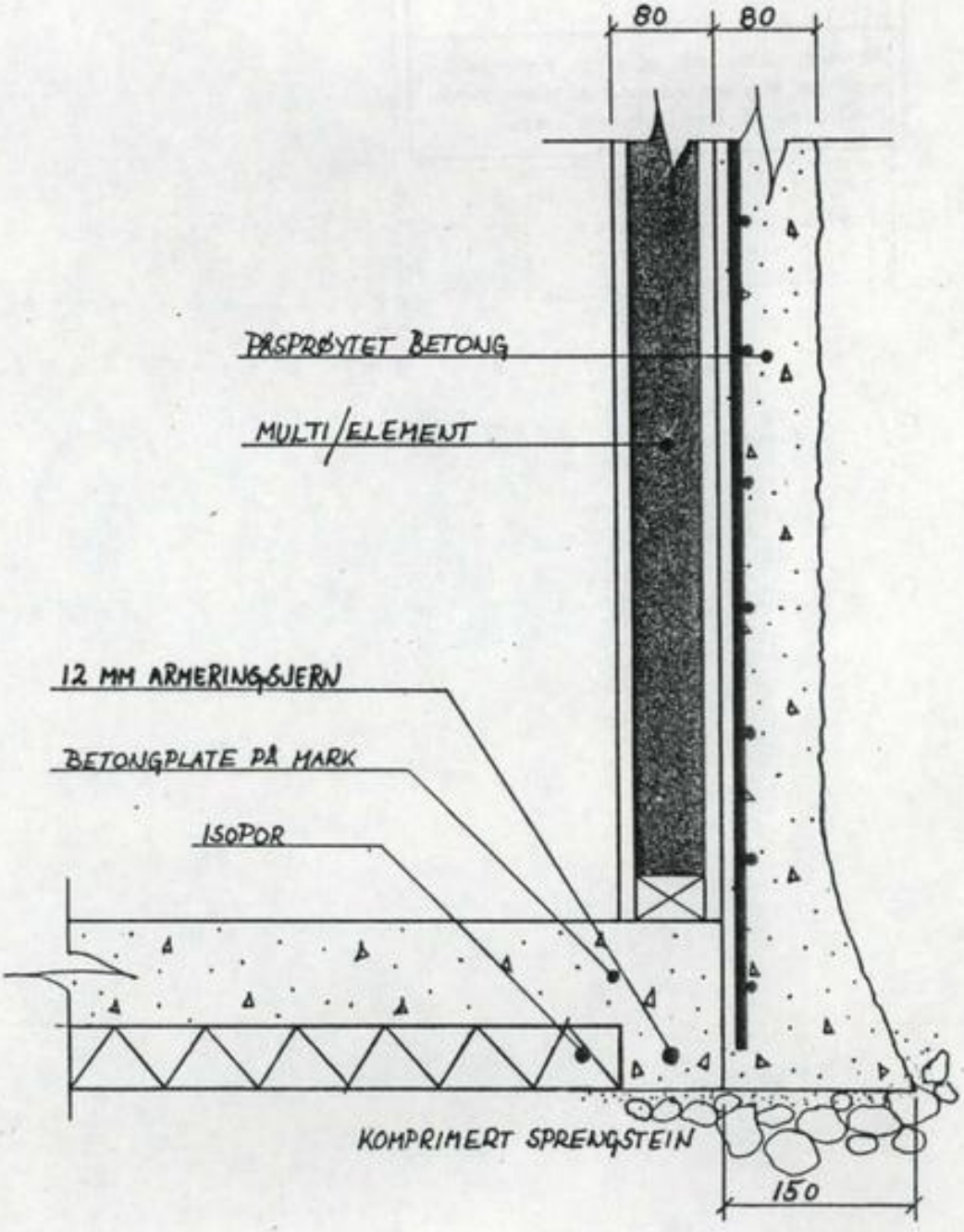


Fig. 01 b
Fundamentering på komprimert sprengstein i relativt flatt terreng – prinsippskisse

Ettertrykk forbudt

PRINSIPPSKISSE BAKMUR (GJENFYLLING)

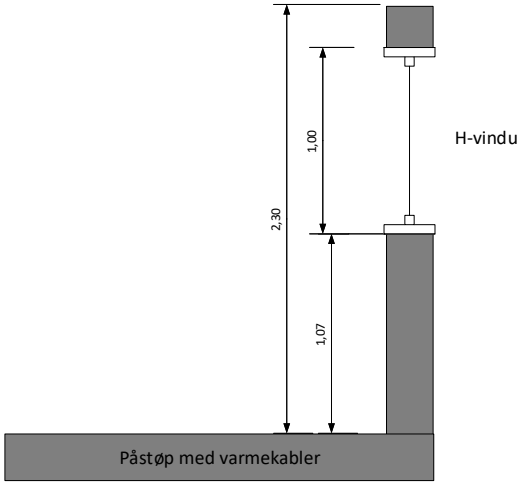
-545 18 FEB. 1988



DRAMMEN, 02.05.85

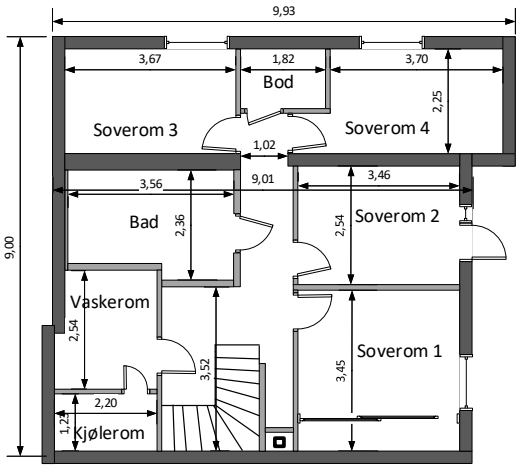
MULTI/MUR A/S
Austadvn. 28 A
3000 Drammen

Vedlegg 4



Soverom 3 og 4
Målestokk 1/25
Østbyveien 21b
G/br nr. 85/36
Oppdatert 23.08.2021

Vedlegg 2



Underetasje

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

Dnr. 3106/60. Dagb.f. 17.10.1960. Stpl. av emb. 17.10.1960 med kr. 10.-.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. ....85.... br.nr. 5-11-20-25-19-21-26 og 111/3. 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. ...111.... br.nr. ...3..... gir herved eierne av gr.nr. .....85... br.nr. 20-25-19-21-26 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. ....111... br.nr. ...3.....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. .....85..... br.nr. ...5-11..... gir eierne gr.nr. .....85.... br.nr. 20-25-19-21-26. samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. .85. br.nr. ...5-11.....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. .....85..... br.nr. .....20..... gir eierne av gr.nr. .....85.. br.nr. 25-19-21-26. samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. .....85.. br.nr....20.....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. .....85... br.nr. ...25..... gir eierne av gr.nr. .....85..... br.nr. 19-21-26 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. .....85.. br.nr. ....25.....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. .....85... br.nr. ....19..... gir eierne av gr.nr. .....85..... br.nr. ..21-26... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. .....85... br.nr. ....19.....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.85 br.21 gir eieren av gr.85 br.26 samme rettigheter [illegible] hvis det er tekniske grunner viser seg påkrevet.

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

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

26-9-60 Einar Hjelmeseth 26-9-60 Erl. Østbye

Eier av gr.nr. ...111... br.nr. ...3..... Eier av gr.nr. ...85... br.nr. 5-11..

26.9.60 85/20 Ole Vold 85/19 26/9-60 Erl. Østbye

24/9 60 85/25 Åge Andersen. 27/9 60 85/21 John Bekken

85/26 Frans Eiendomsservice

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

29/9.60

Fjellhamar den 7/10. 1960.

O. A. Engebretsen

Vedlikh. 1000.

Dnr. 715/63. Dagb.f. 11/3.1963.

S K J Ø T E

Undertegnede Per Holten skjøter og overdrar herved til Bjørn Birger Johnsen, f.24/9.1924 sin eiendom

Gnr.85, bnr.36 i Lørenskog

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte overenstemmende med kontrakt av 28.juni 1962.

Det påligger denne eiendom plikt til å delta i vedlikeholdsutgifter av Østbyveien, samt felles vann-og kloakkledninger.

Eiendommen har alminnelig gjerdeplikt. Gjerdet skal være av flettverk og ikke høyere enn 1 meter.

Spesielt for denne eiendom og bnr.26 gjelder:

1. Gjenoppbygningsplikt etter brann,medmindre eierne blir enige om noe annet.
2. Utvendig maling skal skje til samme tid og med samme farge.
   Ved tvist herom avgjøres dette av bygningsrådet.

Med henvisning til grunnlag for beregning av stempel- og tinglysingsgebyrer vises til kontrakt av 28/6.1962.

Lørenskog, den 9. mars 1963.

For Per Holten i.h.h.t fullmakt:
Kjell Normann Hansen

KJELL NORMANN HANSEN
Statsautorisert eiendomsmegler

Vi bekrefter herved at eiendomsmegler Kjell Normann Hansen har undertegnet dette dokument i vårt nærvær, og at han er over 21 år.

Leif Clarholm (sign.) Johs.G.Olsen (sign.)

Dnr. 1234/66 da bf. 19/4-1966.

ERKLÆRING

Jeg erklærer herved ikke å ha noe imot at garage for Herr Leif Skjønhaug (gnr. 85 brn. 35 Østbyeveien 23 A) blir liggende 1 meter fra min innkjørselsvei, (gnr. 85 brn. 36, Østbyeveien 21 B)

Fjellhamar den, 18-4-1966

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes:
JOTHOM

Bnr. 498/62. Dagb.f. 27.2.1962.

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av eiendommen gr.nr. 85, br.nr. 2b i Lørenskog erklærer herved ikke å ha krav overfor Lørenskog kommune om opparbeidelse eller vedlikehold av Østbyveien.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen gr.nr. 85, br.nr. 2b.

Lørenskog, den ..... 1961.

Eier: .....

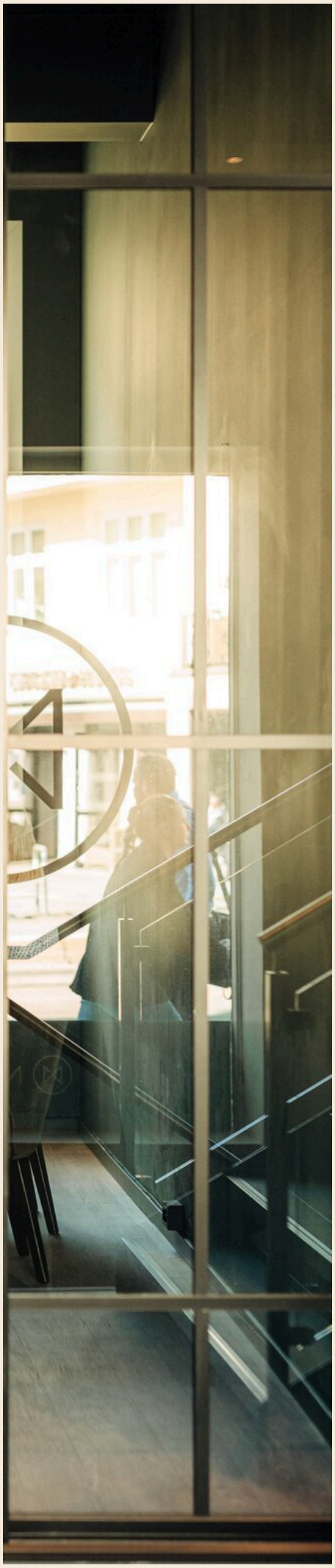
Hjemmelsinnhaver:
PRÆNS EIENDOMSSERVICE
.....

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.



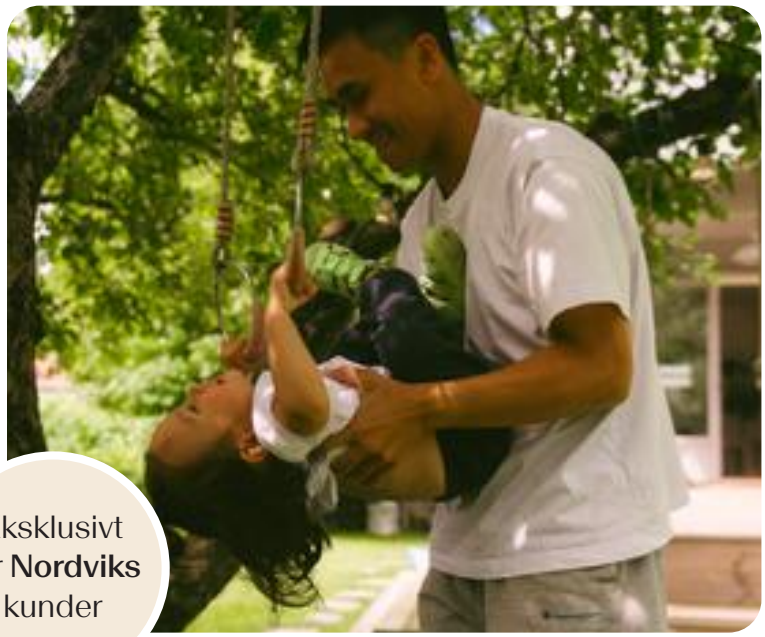
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930


21B
ØSTBYVEIEN
SECTOR

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: 65-0170/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

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

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sebastian Chodkowski

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