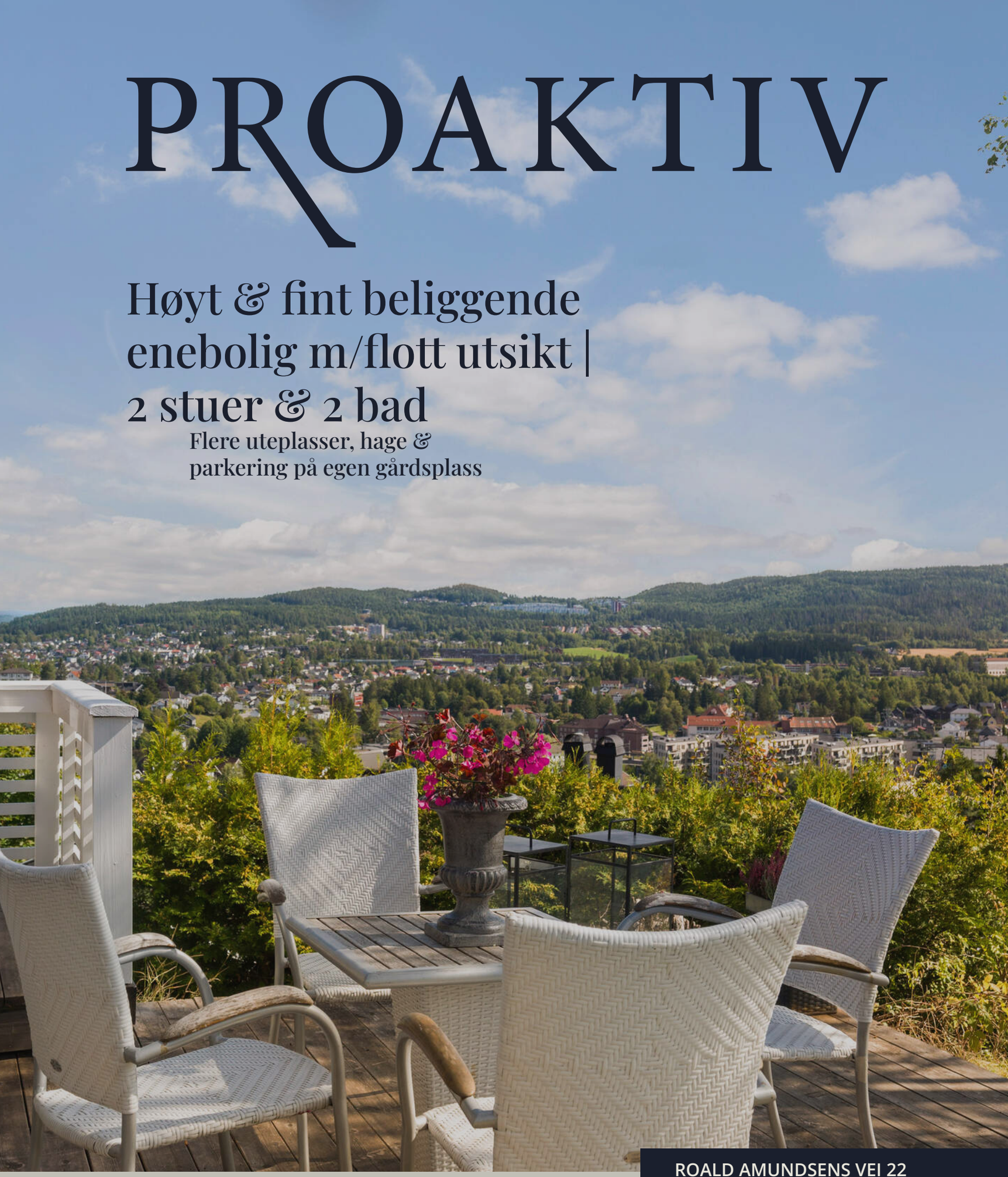
PROAKTIV

Høyt & fint beliggende enebolig m/flott utsikt | 2 stuer & 2 bad

Flere uteplasser, hage & parkering på egen gårdsplass



ROALD AMUNDSENS VEI 22

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

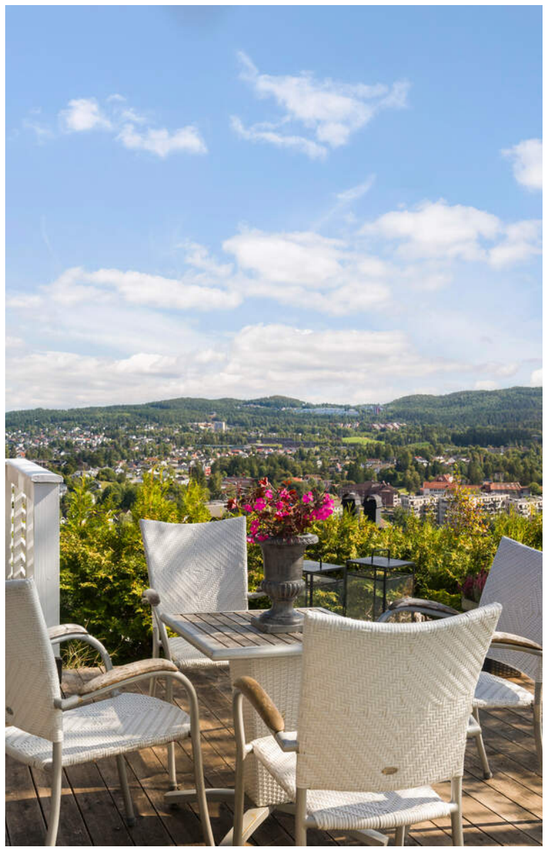
ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

FJELLHAMAR/ HANEBORGLIA

Høyt beliggende enebolig m/ panoramautsikt | Fine solforhold, hage og uteplasser | To bad fra 2018 | U.etg m/ potensiale

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Roald Amundsens vei 20 og 22, 1463 FJELLHAMAR

Gnr./Bnr.: Gnr. 107, bnr. 240, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 6.600.000,-

Omkostninger: 184.250,-

Totalpris: 6.784.250,-

Kommunale avgifter: 28.482,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 4/2

BRA-i: 134 m²

BRA: 146 m²

Garasje/Parkering: Parkering til flere biler på egen gårdsplass.

Tomt: 769 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	8 Nærområdet	38 Informasjon om boligen
43 Plantegninger	46 Kjerneinformasjon	52 Vedlegg	105 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv vedTruls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre
meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av
jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike
stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode
råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og
han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriøsiteten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls
. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge

Truls Hauge
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

ROALD AMUNDSENS VEI 22

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Høyt beliggende enebolig m/ panoramautsikt | Fine solforhold, hage og uteplasser | To bad fra 2018 | U.etg m/ potensiale

Velkommen til Roald Amundsens vei 20 og 22 – en velholdt bolig med en høytliggende beliggenhet på Fjellhamar, panoramautsikt og gode solforhold. Her får du en bolig over to plan med mye plass både inne og ute. Flere uteplasser og pent opparbeidet hage. Etablert og etterspurt boligområde med kort gange til Hanaborg stasjon, skole/barnehager, marka og daglige servicefasiliteter.

Boligen byr på to romslige stuer med hver sin vedovn, kjøkken i åpen løsning mot hovedstuen, to soverom i hovedetasjen, to bad fra 2018 og to innredede rom i underetasjen. Boligen er registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet. Parkering på egen gårdsplass.
Her kan du både flytte rett inn og modernisere over tid, eller rive alle vegger og starte fra scratch.

Velkommen!

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.

Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet
Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog
Rådmann Paulsens gate 28
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med
et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.
Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!

FJELLHAMAR

Kommune: *Lørenskog* / ***Område:*** *FJELLHAMAR/HANEBORGLIA*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Roald Amundsens vei 22 ligger i et etablerte og barnevennlig område på Fjellhamar, med gangavstand til barneskole, barnehage, rekreasjonsmuligheter, samt Fjellhamar togstasjon. Nabolaget består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

Området kan by på fine turmuligheter langs Fjellhamarelva, bademuligheter i Vesletjern og kuperte skogsløyper for den treningsglade i Grønlia. Fjellhamar Torg ved stasjonen et meget positivt tilskudd til nærområdet med bl.a. Garcon, Coop Mega, interiørbutikk, frisør m.m.

Skole og barnehager:
Særdeles barnevennlig boligstrøk med kort avstand til skoler i alle trinn og gode barnehager, både kommunale og private. Kort avstand til Fjellhamar barneskole, Luhr barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Videregående utdanning på Lørenskog vgs og Mailand med et bredt utvalg studieretninger. Merk at kommunen har veiledende inntaksområder.

Shopping / dagligvarehandel:
Daglige innkjøp gjøres enkelt på Kiwi Fjellhamar, Coop Mega på Fjellhamar Torg eller Rema 1000 på Metro Senter eller i Stasjonsbyen. På nye Fjellhamar Torg finner du Coop Mega, Garcon, frisør m.m. For større innkjøp og shopping kan

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjellhamar stasjon Linje 315	7 min 0.7 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.6 km
Oslo Gardermoen	29 min

DAGLIGVARE

Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	8 min 0.8 km
Kiwi Fjellhamar	11 min

VARER/TJENESTER

Metro Senter	7 min
Apotek 1 Fjellhamar	8 min

SPORT

Roald Amundsensvei 22 - balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Fjellhamar stadion - Kunstgress 11er Fotball	8 min 0.7 km
Just Padel Fjellhamar	12 min
CrossFit Lillestrøm	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog kommune Steinerud barn...	13 min
Lørenskog kommune Nye Fjellhamar ...	14 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

nærområdet by på både Strømmen, Metro og Triaden kjøpesenter. Strømmen Storsenter ligger 7 minutter unna med bilen og er et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. På Lørenskog finner du Triaden (Lørenskog senter) og Metro senter.

På Triaden skjer det mye spennende for tiden. Senteret er under utbygging, og det er planlagt en utvidelse på hele 12.500m². Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park og 40 nye butikker er blant nyhetene. Planlagt ferdigstillelse av store deler av det utvidede kjøpesenteret er i løpet av 2023. Det vil også være flere delåpninger frem mot det.

Offentlig kommunikasjon:
Godt utbygd offentlig kommunikasjon i nærområdet med Haneborg Stasjon innen kort avstand. Avganger hvert 15. minutt til Oslo (hver halvtime på sommeren og røde dager). Toget bruker cirka 22 min inn til Oslo S. Bussholdeplass "Fjellhamar stasjon" ligger kun 7 min gange unna.

Fritid og trening:
Lørenskog er omgitt av fantastiske Østmarka som byr på et flust av naturopplevelser, badevann, fiskevann,

BOLIGMASSE

79% enebolig
1% blokk
20% annet

langrennsløyper, sykling og riding - flotte turopplevelser for hele familien. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og diskodans. Om det er fotball, håndball, ski eller turn som er ditt barn sin idrett, vil man finne et godt tilbud i kommunen. Ønsker du innendørstrening finnes det flere treningssentre i området.

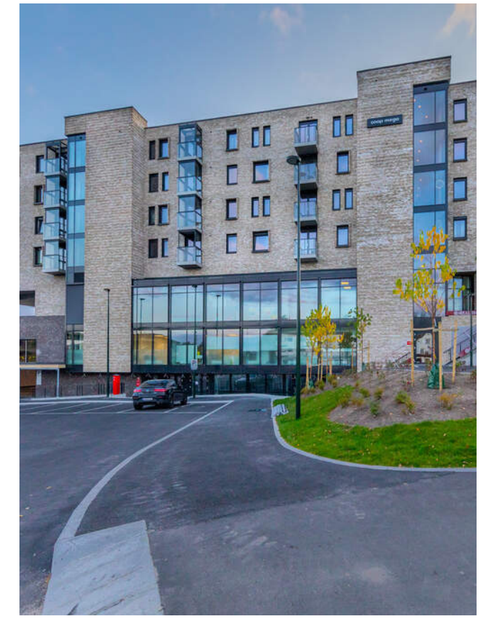
Losby:
Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøksfjøs, stall og gårdskafé. Gården er åpen for besøkende alle dager unntatt mandag, og her kan man oppleve ulike husdyr på nært hold. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små. Om

SKOLER

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	19 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	22 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 3.8 km

BARNEHAGER

Tre Troll barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 0.6 km
Fjellhamar barnehage (0-5 år) 75 barn	7 min 0.7 km
Jennah barnehage	9 min



sommeren kan du finne flotte turstier, badeplasser, eller bruke kano innover vassdragene. På besøksgården kan godt utstyrte kanoer og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

SNØ:
I januar 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resorthotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten. Norges råeste sportsbutikk finner du her.

Sørlihavna:
Foruten marka og alle mulige idrettsgrener finner du Sørlihavna som ligger ved inngangen til marka på Sørli. Her har kultursektoren i kommunen bygget en utendørs styrketreningspark på 500 kvm som gir deg muligheten til å trene hele kroppen, helt gratis. Sørlihavna er også starten på Losbylinja som fører inn til uante muligheter i Losbymarka.

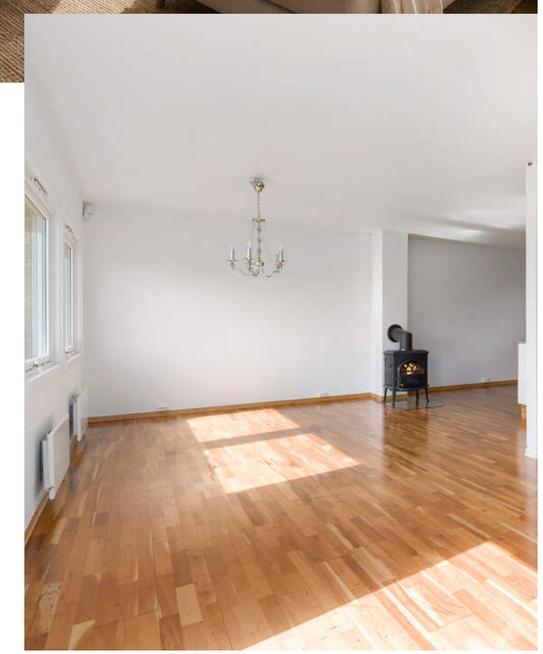
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN INN

BOLIGEN BYR PÅ TO
ROMSLIGE STUER MED
HVER SIN VEDOVN



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold
Boligen går over to plan
Hovedetasjen: Entré, hall m/trapp, kjøkken, bad/wc-vest, bad/wc-øst, stue, stue 2 og 2 soverom.
Underetasjen: Hall m/trapp og 2 soverom.

Det er bod på 12 kvm i underetasjen, samt krypkjeller.

Parkering på egen gårdsplass.

Areal
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Entré/hall
Fra inngangsdøren kommer man inn i entréen, som leder videre til en romslig hall med trapp ned til underetasjen og videre adkomst til boligens øvrige rom i hovedetasjen. Det er god plass til garderobeløsning og tilhørende møblement. Det er verdt å nevne at boligen har en selvbærende takkonstruksjon. Endring av rominndeling er derfor uproblematisk.

Stue/kjøkken
Boligens hovedstue ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og utgjør et romslig og sosialt oppholdsrom. Innvendig har boligen parkett og laminat på gulv, samt lyse overflater og vedovn i hovedstue som bidrar med varme. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det direkte utgang til uteområdet.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i kompositt. Innredningen byr på godt med skap- og skuffeplass og ligger åpent og naturlig tilknyttet stuen. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, komfyr, vannstoppsystem og ventilator med kullfilter.

Stue 2
På motsatt side av boligen ligger en separat og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og flott utsyn over nærområdet. Rommet har god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Denne stuen har også vedovn. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og hage. Dette gir en fin og naturlig forbindelse mellom oppholdsrommet og utearealene.

Uteområdet
Boligen har flere fine uteoppholdsarealer med direkte tilknytning til hovedetasjen. Ved inngangspartiet ligger en romslig terrasse på ca. 38,6 kvm, med god plass til flere møbleringssoner og ønsket utemøblement. På motsatt side av boligen ligger en terrasseplatting på ca. 15,7 kvm, med direkte utgang fra den separate stuen og videre adkomst til hagen. Fra hovedstuen er det også direkte adkomst til hagen. De ulike uteplassene på hver sin side av boligen gir gode muligheter for å variere uteoppholdet gjennom dagen.

Soverom
Boligen har to soverom i hovedetasjen. Begge rommene har gode størrelser og fleksible møbleringsmuligheter, med plass til seng, garderobeløsning og øvrig ønsket møblement. Med enkle grep kan det etableres flere soverom i hovedetasjen ved behov.

I underetasjen er det i tillegg to innredede rom. Det gjøres oppmerksom på at rommene ikke er vist som rom for varig opphold på godkjente tegninger. Bruk av disse som soverom kan derfor være søknadspliktig og kreve godkjenning fra kommunen.

Baderom
Hovedetasjen har to baderom, begge med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flisplater på veggene og panelplater i himlingen. Begge er oppusset i 2018 av fagfolk. Noe dokumentasjon foreligger.

Det ene badet er innredet med lys servantinnredning med ettgreps blandebatteri, toalett og dusjkabinett. Her er det i tillegg opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksvifte på yttervegg.

Det andre badet har tilsvarende lys servantinnredning med ettgreps blandebatteri, toalett og dusjkabinett, samt avtrekksvifte på yttervegg.

Boder
Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med to boder i underetasjen, i tillegg til ekstra lagringsplass i krypkjelleren. Den ene boden har innvendig adkomst, mens den andre har utvendig adkomst ved inngangspartiet i underetasjen.

Oppvarming
Vedovn i begge stuene.
Elektrisk gulvvarme på begge bad.
Panelovner.

Info energiklasse
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. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.

Modernisering og påkostninger
2012–2019: Vinduer skiftet over tid
2013: Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap
2015: Nedgravd oljetank fjernet
2018: Bad/våtrom oppgradert med rørarbeid, membran, fliser, våtromsplater og takpanel
2018: Deler av kjeller pusset opp og innredet til flere soverom
2026: Deler av utvendig panel skiftet
I tillegg har mur på baksiden av huset utbedret, veranda utvidet og bod oppført.

Parkering
Parkering til flere biler på egen gårdsplass.

Tomtestørrelse
769,00 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en romslig tomt med hage- og utearealer rundt boligen. Uteområdet består av en kombinasjon av plen, gruslagte og naturpregede partier samt etablert vegetasjon med trær, busker og beplantning. Tomten ligger høyt og fritt, med flott og vidstrakt utsyn over nærområdet og omkringliggende landskap.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3 og 28 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobber: Hovedstoppekranen til boligen er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-øst > Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluket er plassert under dusjkabinettet og er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rengjøring. På grunn av fast innredning på begge sider er det ikke mulig å flytte dusjkabinettet uten demontering. Sluket er derfor ikke undersøkt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra forkant dusjkabinett til flislagt gulv ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Taktekking: 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. Shingeltekking 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 > Nedløp og beslag: Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra takrenner/taknedløp. Enkelte steder mangler nedløp eller vannet avsluttes med utkaster nær fasaden.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert fuktskjolder på undertaket ved ventilasjonsgjennomføringene og ved en pipe, trolig eldre. Ingen tegn til aktiv lekkasje ved befaring.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) stedvis og lusinger(musetetting) stedvis.
- Utvendig > Vinduer-Nyere: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass i form av muggsopp. Dette er et tegn på kondensering over tid. Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduene. Det er fare for oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking og skader i trevirket rundt enkelte vinduer.
- Utvendig > Vinduer -Eldre: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig > Ytterdører - 1.etasje: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Utvendig > Terrasse: Det er påvist svekkelser i terrassens tettesjikt. Ifølge eier kan det ved kraftig nedbør trenge vann inn i utvendig bod under terrassen. Det er registrert skjevhet/nedbøyning i terrassekonstruksjonen. Terrassen har stedvis en utkraging på ca. 2 meter fra fasaden. Det foreligger ikke dokumentasjon eller beregninger som viser at den lange utkragingen er tilstrekkelig dimensjonert. Konstruksjonen fremstod ellers som stabil ved befaringen.
- Utvendig > Terrasseplatting: Det er registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen.
- Innvendig > Overflater - gulv: Overflate har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gjelder særlig parkettgulvet i 1.etasje.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm på soverommet i nordvestlig retning Det er registrert nivåforskjell, mellom det største rommet og gangen i underetasjen, som er større enn 25 mm. Det er målt total høydeforskjell på 35 mm mellom høyeste og laveste punkt i stuen ved kjøkkenet i 1.etasje(målt gjennom rommet)
- Innvendig > Krypkjeller: Det var kun delvis adkomst til krypkjelleren, og hele konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes. Det er ikke etablert fuktsperre mot terreng i krypkjelleren. Uten fuktsperre vil jordfukt og vanndamp fra grunnen stige opp og bidra til høy relativ luftfuktighet i rommet. Krypkjeller er en risikokonstruksjon for fuktproblematikk, da det er begrenset ventilasjon og ofte lav temperatur, noe som øker faren for kondens og mikrobiell vekst.
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er registrert spor etter mus i krypkjelleren i form av museekskrementer og musefeller. Det er også registrert mulige inntrekksveier for gnagere som følge av mangelfull gnagersikring enkelte steder. (Se konstrukjson i tilstandsrapporten)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger-Plast: Det er ikke registrert direkte feil ved røropplegget, men anlegget er ikke utført slik et moderne rør-i-rørsystem normalt skal være. Det benyttes ikke fordelingsskap med tett utførelse og overløp til rom med sluk, og det mangler synlig merking av kurser og tettemuffer i gjennomføringer. Utførelsen fraviker fra prinsippene for lekkasjesikring i dagens standardløsninger.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Deler av avløpsanlegget er skiftet eller fornyet etter byggeåret, men det er ukjent når arbeidene er utført og hvor stor del av anlegget som er fornyet. Det er derfor usikkerhet knyttet til alder og tilstand på de delene som ikke er synlige.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ett rom og stuen i 1.etasje mangler friskluftilførsel i form av klaffventil eller spalteventil i vindu
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsbrederen 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. Varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller uten sluk eller annen form for lekkasjesikring. Plasseringen innebærer at en eventuell lekkasje ikke ledes bort, og rommet er samtidig lite tilgjengelig for jevnlig inspeksjon.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er ikke registrert opplysninger om utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen. På grunn av byggets alder må det derfor påregnes at dreneringen kan være svekket eller nær slutten av forventet levetid.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er avskalling i pussen flere steder på grunnmuren. Skadene er særlig tydelige ved overgangene mellom mur og terreng nederst på muren. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning, bevegelse i underlaget og aldring i kombinasjon med svak vedheft. Det er også registrert at vinduer er skiftet uten at pussen er avsluttet og tilpasset rundt karmen, noe som gir åpen overgang og svekket beskyttelse mot fukt.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i murene.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-vest > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-vest > Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-vest > Ventilasjon: Mekanisk avtrekksvifte er i drift, men avtrekket vurderes ikke som tilfredsstillende. Ved funksjonstest med papirark ble ikke papiret holdt fast mot avtrekksventilen.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-øst > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-øst > Overflater gulv: Det er målt fall mindre enn 1:100 på den tilgjengelige delen av gulvet. Ved slike fallforhold forutsettes det tilstrekkelig oppkant på det vanntette sjiktet langs vegger og ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at membranen har nødvendig oppkant.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-øst > Ventilasjon: Mekanisk avtrekksvifte er i drift, men avtrekket vurderes ikke som tilfredsstillende. Ved funksjonstest med papirark ble ikke papiret holdt fast mot avtrekksventilen.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Generell beskrivelse av boligen:
Innvendig
Gulvet er belagt med parkett og laminat.
Veggene har malte plater. Himlingen har panelplater og himlingsplater.
Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.
Det er piper i lettklinkerblokker(2 stk) og 2 ildsteder montert i hver sin ende av huset. En sotluke på rom i underetasjen.
Krypkjeller under deler av boligen, med adkomst fra to steder innvendig. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er adkomst via dør i den ene delen og inspeksjonsluke i motsatt del av boligen. Krypkjelleren består hovedsakelig av ikke utgravde arealer under boligen. Stedvise lufteluker registrert i konstruksjonen.
Det er malt tretrapp mellom etasjene.
Det er malte fyllingsdører innvendig.
Det er observert musefeller og ekskrementer etter mus i krypkjelleren.

Utvendig
Taket har taktekking av asfaltshingel og er besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall.
2 skorsteiner over tak.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Kontruksjonen har adkomst via nedfellbar stige i himlingen i 1.etasje.
Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.
Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.
Kommentar fra eier; Det er utførts skifte av kledningsbord ved behov, ifølge rekvirent.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdøren i underetasjen er utført i treverk med 2-lags glass.
Ytterdøren i 1. etasje er utført i treverk med 2-lags glass.
Terrassedørene er utført som balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Terrassekonstruksjon ved boligens inngangsparti, med adkomst fra gruset gårdsplass. Terrassen er delvis etablert over en utvendig bod. Konstruksjonen er oppført med trebjelkelag, hvor deler av bjelkelaget er ført inn mot/inn i boligens

etasjeskiller.
Terrasseplatting i trekonstruksjon, etablert på terreng. Det er stedvis synlige lettbetongblokker/stein mellom trekonstruksjonen og terrenget. Fundamenteringen for øvrig er ukjent.
Utvendiger tretrapper på eiendommen (3 stk).

Tekniske Installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er synlige avløpsrør i plast i krypkjelleren. Deler av avløpsanlegget fremstår som nyere enn boligens byggeår, men alder og omfanget av eventuelle utskiftinger er ukjent. Det foreligger ikke nærmere opplysninger om når arbeidene er utført.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i en del av krypkjelleren.
Hovedsikring. strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. 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.
Røykvarslere og håndslokkerapparat registrert i hver etasje.

Bygningssakskyndig
Kato Malvik (befaringsdato: Tirsdag, 25. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, Rørarbeid: Smøremenbran, fliser på gulv, våtromsplater, takpanel.
Firma: Comfort Lørenskog
År: 2018

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, Vinduer byttet over tid fra 2012 - 2019

Bytte av noe panel utvendig.
Utført av ufaglært.
År: 2026

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja, noe fukt/vann i et hjørne av krypkjeller under kraftig regn. Området ligger ut mot utsiden.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, Nytt elanlegg samt sikringsskap.
Firma: Eda Strømmen
År: 2013

14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja, Tank fjernet i 2015.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Ja, Rom i kjeller ikke meldt inn og godkjent. Fasadeendringer ikke meldt inn og godkjent. Utvidelse av veranda samt bod ikke meldt inn og godkjent.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, Deler av kjeller pusset og gjort om til flere soverom.
Utført av ufaglært.
År: 2018

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja, Mur på baksiden av huset har vært utbedret. Dette ble den gangen bekostet av naboeiendommen.

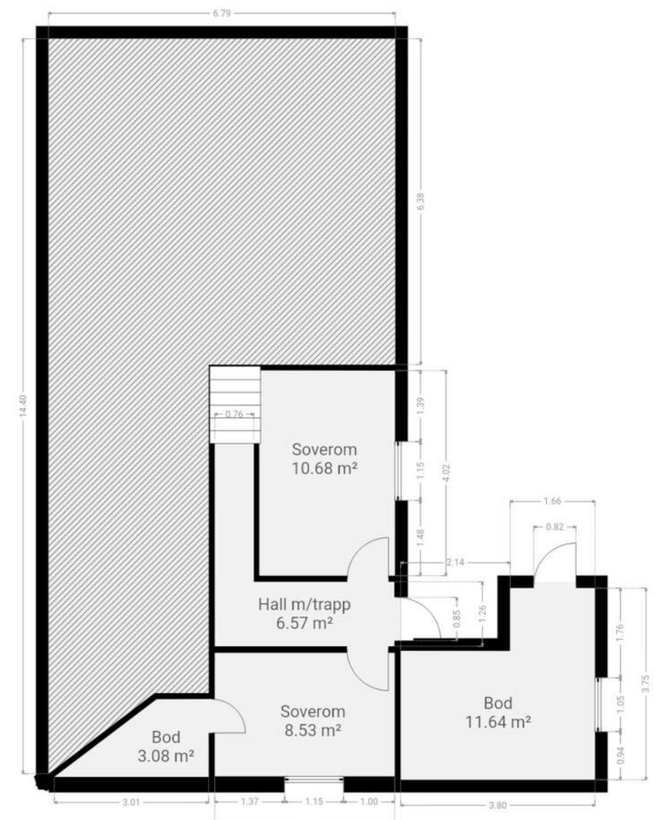
PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Hovedetasjen

PLANTEGNINGER

Underetasjen



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
769,00 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en romslig tomt med hage- og uterealer rundt boligen. Uteområdet består av en kombinasjon av plen, gruslagte og naturpregede partier samt etablert vegetasjon med trær, busker og beplantning. Tomten ligger høyt og fritt, med flott og vidstrakt utsyn over nærområdet og omkringliggende landskap.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.564.315,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.257.260,- for 2024

Info kommunale avgifter
Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026:
Feie/tilsynsgebyr: 1 306,00 kr
140 L Renovasjon: 2 948,40 kr
Fastledd renovasjon: 3 482,50 kr
Vanngebyr: 7 498,57 kr
Avløpsgebyr: 9 066,60 kr
Eiendomsskatt bolig: 4 180,00 kr
Sum: 28 482,07 kr

Prognosene kan avvike.
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025: 23 634,30 kr

Kommunale avgifter
28.482,- for 2026

Eiendomsskatt
4.180,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
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.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 17.06.1974.
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 20.02.1973, men det er avvik fra disse.

Godkjente tegninger viser boligen som en bolig med to bruksenheter, mens den i dag fremstår og benyttes som enebolig.

I kommunen er boligen registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet. Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning og bruk.

I underetasjen benyttes to rom som soverom. På godkjente tegninger er disse ikke vist som rom for varig opphold. Bruk av rommene som soverom innebærer en søknadspliktig bruksendring. Utvendig er det også gjort endringer på fasade, bygget terrasse samt en utebod.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at de registrerte endringene er omsøkt og godkjent av kommunen. Dagens bruk er ikke godkjent og det kreves søknad om bruksendring til kommunen. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Søndag, 16. juni 1974

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

3222/107/240:
04.11.1919 - Dokumentnr: 168 - Bestemmelse om veg (IKKE FUNNET AV MEGLER, INNHOLD ER UKJENT)
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet

23.03.1970 - Dokumentnr: 2297 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger

27.01.1972 - Dokumentnr: 440 - Bestemmelse om bebyggelse

23.01.1978 - Dokumentnr: 470 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:76
PB 6/4-514 ELDRE REG C-122

26.02.1974 - Dokumentnr: 1165 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1731

09.05.1996 - Dokumentnr: 6332 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:107 Bnr:2680

23.03.1973 - Dokumentnr: 2297 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:518
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:524
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Ikke tinglyste avtaler:
Roald Amundsens vei 20 og 22 har felles avkjørsel med Roald Amundsens vei 24 fra Roald Amundsens vei. Det foreligger en ikke-tinglyst avtale om rett til bruk og adkomst for begge eiendommene. Nr. 24 har anledning til nødvendig areal for inn/utkjøring til egen garasje. Kjøper av nr 20/22 forplikter seg til å overholde denne avtalen

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Annen veigrunn, Kjørevei iht. reguleringsplan Haneborglia I (ID 197 4006) For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Roald Amundsens vei 20 og 22 har felles avkjørsel med Roald Amundsens vei 24 fra Roald Amundsens vei. Det foreligger en ikke-tinglyst avtale om rett til bruk og adkomst for begge eiendommene. Nr. 24 har anledning til nødvendig areal for inn/utkjøring til egen garasje. Kjøper av nr 20/22 forplikter seg til å overholde denne avtalen.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Eiendommen er registrert som enebolig m/ hybel/sokkelleilighet i kommunen. Ved etablering av hybel så kreves det godkjent søknad om bruksendring

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Varslet feiing 16.08.2022, ikke utført, ingen hjemme.
15.12.2016 - tilsyn av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKD med avvik: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget.

Kommentar: Det er ikke montert takstige til skorsteinen mot vest, takstigen skal sikre at feieren skal kunne ferdes sikkert på tak uten å forårsake skade og kunne utføre feing fra et sikkert sted. Takstige skal være festet i bærekonstruksjon og være montert etter godkjent monteringsveiledning. Velger man montering av stigetrinn gjelder samme krav til feste som for takstiger Jf. Byggforskserien 525.933 Melom to skorsteiner skal atkomst skje via gangbaner eler takstige til hver skorstein. Gangbanen skal være festet i bærekonstruksjon og være montert etter godkjent monteringsveiledning, jf. Byggforskserien 525.933. Takstigen til skorsteinen mot øst er ikke festet til takets bærekonstruksjon. Takstige skal være festet i bærekonstruksjon og være montert etter godkjent monteringsanvisning. Velger man montering av stigetrinn gjelder samme krav til feste som for takstiger jf. Byggforskserien 525.933.
Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 25. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 600 000,00 (Prisantydning)

————————————————
6 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
165 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
166 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
184 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
6 766 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 784 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.
Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Anders Bjørnstad

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke inkl digital styling kr 27 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 840.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 660,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 27 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 33 205.

Totale kostnader kr. 91 045.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
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.

Diverse
Eiendommen er ferdig ryddet og rengjort før visning. Ytterligere rengjøring vil ikke bli foretatt før overtagelse.

Dato salgsoppgave
28.8.2026 / Oppdatert 18.09.26

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
LØRENSKOG kommune
gnr. 107, bnr. 240

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 134 m²

Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20000-1938 **Eiendomsverdi ref nr:** EV1685

Autorisert foretak: Verdico AS

VERDICO

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

Norsk takst

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

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

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

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

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.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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 branncceller, 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.

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

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

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 oppført i 1974 og er med det 52 år gammelt. Bygget har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Generelt opplyses det at dette er en gammel bygning og takstmann gjør spesielt oppmerksom på at man generelt må ha lave forventninger om byggeskikk, i forhold til dagens, på utførelse og kvalitet. Bygget er i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med oppgraderinger og vedlikehold gjort underveis. Bygningsdeler som de fleste vinduer/dører, badene, kjøkken vvs og el anlegg er delvis oppgradert, ifølge rekvirent. Eier opplyser at alle arbeider er gjort delvis som dugnadsinsats og delvis ved hjelp av håndverkere. Alt i alt fremstår boligen med ok overflater og innredninger. Egen -/dugnadsarbeid uten dokumentasjon gir økt usikkerhet om utførelsen og skjulte løsninger. Det henvises forøvrig til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taket har taktekking av asfaltshingel og er besiktiget fra taket.

Takrenner og nedløp er av metall.

2 skorsteiner over tak.

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Kontruksjonen har adkomst via nedfellbar stige i himlingen i 1.etasje.

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettop det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Kommentar fra eier;
Det er utførts skifte av kledningsbord ved behov, ifølge rekvirent.

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Kommentar;
Ved stikkprøver ble det avdekket produksjonsdatoer fra 2010, 2012 og 2018.

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Kommentar;
Ved stikkprøver ble det avdekket produksjonsdatoer fra 1979 og 1991.

Ytterdøren i underetasjen er utført i treverk med 2-lags glass.

Ytterdøren i 1. etasje er utført i treverk med 2-lags glass.

Terrassedørene er utført som balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Kommentar;
En terrassedør er fra 2012(datert) og det andre har ingen synlig datering.

Terrassekonstruksjon ved boligens inngangsparti, med adkomst fra gruset gårdsplass. Terrassen er delvis etablert over en utvendig bod. Konstruksjonen er oppført med trebjelkelag, hvor deler av bjelkelaget er ført inn mot/inn i boligens etasjeskiller.

Terrasseplatting i trekonstruksjon, etablert på terreng. Det er stedvis synlige lettbetongblokker/stein mellom trekonstruksjonen og terrenget. Fundamenteringen for øvrig er ukjent.

Utvendiger tretrapper på eiendommen (3 stk).

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og laminat.

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

Veggene har malte plater. Himlingen har panelplater og himlingsplater.

Kommentar;
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 mellom underetasjen og 1.etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt soverommet i nordvestlig retning i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 12 punkter i 2 meters radius rundt laseren.

Laseren ble plassert på gulvet i begge innredde rom i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 12 punkter i 2 meters radius rundt laseren.

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.

Det er piper i lettklinkerblokker(2 stk) og 2 ildsteder montert i hver sin ende av huset. En sotluke på rom i underetasjen.

Krypkjeller under deler av boligen, med adkomst fra to steder innvendig. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst via dør i den ene delen og inspeksjonsluke i motsatt del av boligen. Krypkjelleren består hovedsakelig av ikke utgravde

Beskrivelse av eiendommen

arealer under boligen. Stedvise lufteluker registrert i konstruksjonen.

Det er malt tretrapp mellom etasjene.

Det er malte fyllingsdører innvendig.

Det er observert musefeller og ekskrementer etter mus i krypkjelleren.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad/wc-vest;
Flislagte gulv, flislplater på vegger og panelplater i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er målt 30 mm nivåforskjell fra flislagt gulv ved terskelene og til forkant av dusjkabinettet. Med en avstand på 160 cm, tilser dette fallforhold på gulvet mer enn 1:100. Jeg får likevel ikke målt hele veien frem til sluket på grunn av dusjkabinettet.

Våtrommet har ukjent membran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Rommet har ukjent slukløsning(under dusjkabinettet). Høydeforskjellen fra forkant dusjkabinett og til flislagt gulv ved dørterskelen er 30 mm.

Det ble utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets baderomsplater. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna våtsonene, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved servanten og dusjkabinettet. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær våtsoner som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Våtrom › 1.Etasje › Bad/wc-øst
Flislagte gulv, flislplater på vegger og panelplater i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Dusjkabinett med garnityr. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er målt 5 mm nivåforskjell fra flislagt gulv ved terskelene og til forkant av dusjkabinettet. Med en avstand på 160 cm, tilser dette fallforhold på gulvet under 1:100. Jeg får likevel ikke målt hele veien frem til sluket på grunn av dusjkabinettet.

Våtrommet har ukjent membran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Rommet har ukjent slukløsning(under dusjkabinettet). Høydeforskjellen fra forkant dusjkabinett og til flislagt gulv ved dørterskelen er 5 mm.

Det ble utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets baderomsplater. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna våtsonene, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved servanten og dusjkabinettet. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær våtsoner som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i kompositt. Hvitevarer og annet utstyr omfatter platetopp, komfyr og vannstoppsystem. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Kommentar;
Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap.

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Det er synlige avløpsrør i plast i krypkjelleren. Deler av avløpsanlegget fremstår som nyere enn boligens byggeår, men alder og omfanget av eventuelle utskiftinger er ukjent. Det foreligger ikke nærmere opplysninger om når arbeidene er utført.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i en del av krypkjelleren.

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Hovedsikring. strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. 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.

Røykvarslere og håndslokkerapparat registrert i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell.

Det er stedvis synlig grunnmursbeskyttelse som fuktsikring.

Grunnmuren er utført i betong og lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurene er av betongstein.

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.

Kommentar;
Fallforhold ved synlige deler av terrenget er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

Ukjent type vann og avløpsrør.Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Kommentar;
Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Godkjente tegninger viser boligen som tomannsbolig, mens den i dag fremstår og benyttes som enebolig. Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning og bruk.

I underetasjen benyttes to rom som soverom. På godkjente tegninger er disse ikke vist som rom for varig opphold. Bruk av rommene som soverom kan derfor innebære søknadspliktig bruksendring.

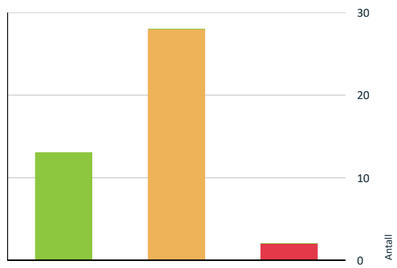
Det foreligger ikke dokumentasjon på at de registrerte endringene er omsøkt og godkjent av kommunen. Forholdet anbefales avklart med kommunen. Dersom dagens bruk ikke er godkjent, kan det bli nødvendig å søke om bruksendring eller tilbakeføre bruken til godkjent situasjon.

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

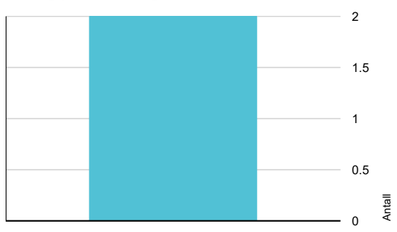
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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 og uthus 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobber Gå til side

Hovedstoppekranen til boligen er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-øst > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluket er plassert under dusjkabinettet og er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rengjøring. På grunn av fast innredning på begge sider er det ikke mulig å flytte dusjkabinettet uten demontering. Sluket er derfor ikke undersøkt.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra forkant dusjkabinett til flislagt gulv ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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. Shingeltekking 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 > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra takrenner/taknedløp. Enkelte steder mangler nedløp eller vannet avsluttes med utkaster nær fasaden.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert fuktskjolder på undertaket ved ventilasjonsgjennomføringene og ved en pipe, trolig eldre. Ingen tegn til aktiv lekkasje ved befaring.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) stedvis og lusinger(musetetting) stedvis.

Utvendig > Vinduer-Nyere Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass i form av muggsopp. Dette er et tegn på kondensering over tid.
Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduene. Det er fare for oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking og skader i trevirket rundt enkelte vinduer.

Utvendig > Vinduer -Eldre Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører - 1.etasje Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Utvendig > Terrasse Gå til side

Det er påvist svekkelser i terrassens tettesjikt. Ifølge eier kan det ved kraftig nedbør trenge vann inn i utvendig bod under terrassen.
Det er registrert skjevhet/nedbøyning i terrassekonstruksjonen. Terrassen har stedvis en utkraging på ca. 2 meter fra fasaden. Det foreligger ikke dokumentasjon eller beregninger som viser at den lange utkragingen er tilstrekkelig dimensjonert. Konstruksjonen fremstod ellers som stabil ved befaringen.

Utvendig > Terrasseplatting Gå til side

Det er registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Overflate har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gjelder særlig parkettgulvet i 1.etasje.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm på soverommet i nordvestlig retning
Det er registrert nivåforskjell, mellom det største rommet og gangen i underetasjen, som er større enn 25 mm.
Det er målt total høydeforskjell på 35 mm mellom høyeste og laveste punkt i stuen ved kjøkkenet i 1.etasje(målt gjennom rommet)

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det var kun delvis adkomst til krypkjelleren, og hele konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes.
Det er ikke etablert fuktsperre mot terreng i krypkjelleren. Uten fuktsperre vil jordfukt og vanndamp fra grunnen stige opp og bidra til høy relativ luftfuktighet i rommet. Krypkjeller er en risikokonstruksjon for fuktproblematikk, da det er begrenset ventilasjon og ofte lav temperatur, noe som øker faren for kondens og mikrobiell vekst.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er registrert spor etter mus i krypkjelleren i form av museekskrementer og musefeller. Det er også registrert mulige inntrekksveier for gnagere som følge av mangelfull gnagersikring enkelte steder. (Se konstrukjson)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger-Plast Gå til side
Det er ikke registrert direkte feil ved røropplegget, men anlegget er ikke utført slik et moderne rør-i-rør-system normalt skal være. Det benyttes ikke fordelingsskap med tett utførelse og overløp til rom med sluk, og det mangler synlig merking av kurser og tettemuffer i gjennomføringer. Utførelsen fraviker fra prinsippene for lekkasjesikring i dagens standardløsninger.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Deler av avløpsanlegget er skiftet eller fornyet etter byggeåret, men det er ukjent når arbeidene er utført og hvor stor del av anlegget som er fornyet. Det er derfor usikkerhet knyttet til alder og tilstand på de delene som ikke er synlige.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ett rom og stuen i 1.etasje mangler friskluftilførsel i form av klaffventil eller spalteventil i vindu.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
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. Varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller uten sluk eller annen form for lekkasjesikring. Plasseringen innebærer at en eventuell lekkasje ikke ledes bort, og rommet er samtidig lite tilgjengelig for jevnlig inspeksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det er ikke registrert opplysninger om utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen. På grunn av byggets alder må det derfor påregnes at dreneringen kan være svekket eller nær slutten av forventet levetid.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er avskalling i pussen flere steder på grunnmuren. Skadene er særlig tydelige ved overgangene mellom mur og terreng nederst på muren. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning, bevegelse i underlaget og aldring i kombinasjon med svak vedheft. Det er også registrert at vinduer er skiftet uten at pussen er avsluttet og tilpasset rundt karmen, noe som gir åpen overgang og svekket beskyttelse mot fukt.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i murene.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-vest > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-vest > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-vest > Ventilasjon Gå til side

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Mekanisk avtrekksvifte er i drift, men avtrekket vurderes ikke som tilfredsstillende. Ved funksjonstest med papirark ble ikke papiret holdt fast mot avtrekksventilen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-øst > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-øst > Overflater gulv Gå til side
Det er målt fall mindre enn 1:100 på den tilgjengelige delen av gulvet. Ved slike fallforhold forutsettes det tilstrekkelig oppkant på det vanntette sjiktet langs vegger og ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at membranen har nødvendig oppkant.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc-øst > Ventilasjon Gå til side
Mekanisk avtrekksvifte er i drift, men avtrekket vurderes ikke som tilfredsstillende. Ved funksjonstest med papirark ble ikke papiret holdt fast mot avtrekksventilen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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.

Det er kursfortegnelse i skapet, men denne er ufulstendig. Det er flere sikringer i skapet enn det som er anført på kursfortegnelsen.

Det er flere synlige kabler o.l i boligen som ikke er ikke tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæringer for deler av arbeidene som er utført på det elektriske anlegget, men det foreligger ikke samsvarserklæringer som dokumenterer alle utførte arbeider og endringer på anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har taktekking av asfaltshingel og er besiktiget fra taket.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• 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. Shingeltekking 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
• Mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på tekkingen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til økt fare for fuktinntrengning. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.

Nordlig retning

Sydlig retning

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra takrenner/taknedløp. Enkelte steder mangler nedløp eller vannet avsluttes med utkaster nær fasaden.

Konsekvens/tiltak
• Avskallingen gir redusert beskyttelse av beslagene og kan over tid føre til korrosjon. Beslagene bør rengjøres og overflatebehandles på nytt. Alternativt må de skiftes.
• Løsningen medfører økt vannbelastning på fasade og grunnmur, særlig ved regn og vind, og kan over tid føre til fukt- og materialskader. Det bør etableres taknedløp som leder vannet kontrollert bort fra bygningen

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Skorsteiner over tak

Beskrivelse

2 skorsteiner over tak.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Manglende sikker adkomst gjør at feiing og tilsyn av skorstein potensielt ikke kan gjennomføres, og feier kan ilegge pålegg eller nekte bruk av ildsted inntil forskriftsmessig løsning er etablert. For å lukke avviket må det etableres sikker atkomst fra bakken og opp til pipa. Dette inkluderer godkjent takstige eller stigetrinn frem til skorsteinen, samt feieplattform siden pipene rager mer enn 1,2 meter over takflaten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Kontruksjonen har adkomst via nedfellbar stige i himlingen i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder på undertaket ved ventilasjonsgjennomføringene og ved en pipe, trolig eldre. Ingen tegn til aktiv lekkasje ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Skjolder indikerer at taket tidligere kan ha hatt lekkasje, og det kan ikke utelukkes at enkelte detaljer har vært utette. Det er ikke påvist tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen. Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. 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.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10

Tilstandsrapport

stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettop det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Kommentar fra eier;
Det er utførts skifte av kledningsbord ved behov, ifølge rekvirent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) stedvis og lusinger(musetetting) stedvis.

Konsekvens/tiltak
• Det kan ikke garanteres at det ikke er behov for musesperre selv om det er benyttet lusing stedvis. Lusing er ikke en tett eller varig løsning mot skadedyr, og det kan fortsatt forekomme åpninger eller svakheter som gir adgang for mus.
For å sikre seg mot mus så bør man montere musesperre/musebørste

TG 2 Vinduer-Nyere

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Kommentar;
Ved stikkprøver ble det avdekket produksjonsdatoer fra 2010, 2012 og 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass i form av muggsopp. Dette er et tegn på kondensering over tid.
• Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduene. Det er fare for oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking og skader i trevirket rundt enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Kondens på glass og påfølgende muggvekst kan gi dårligere inneklima og redusert levetid på tilgrensende materialer. Forholdet bør følges opp ved å etablere bedre tilgang på friskluft (f.eks. veggventil eller spalteventil i vindu), jevnlig utlufting, og fjerning av mugg med egnede midler. Det anbefales å trekke gardiner delvis opp/til side i perioder med høy luftfuktighet, for å sikre sirkulasjon og redusere kondensfare.
• Enkelte omrammingsbord rundt vinduene på boligen bør skiftes, da de trolig ikke lar seg reparere lokalt. Når ny utvendig monteres bør belistningen kuttes slik at det blir en spalte på mellom 7 og 10 mm mellom trevirket og beslaget. Dersom dette ikke gjøres vil sannsynligvis trevirket fortsette å foringes, samt at fukt kan spres til bakenforliggende konstruksjoner med fare for ytterligere skader.
• Avviket omfatter også bygningsdelen «Vinduer-eldre»

TG 2 Vinduer -Eldre

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Kommentar;
Ved stikkprøver ble det avdekket produksjonsdatoer fra 1979 og 1991.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene fungerer ved befaringen, men isolerglassrutene har passert en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Det anbefales å utføre normalt vedlikehold av overflater, beslag og bevegelige deler for å forlenge levetiden. Selv om utskifting ikke vurderes nødvendig på befaringstidspunktet, må det forventes at vinduene har kortere gjenværende levetid enn nyere vinduer. Det bemerkes også at vinduene har lavere isolasjonsevne og energistandard enn dagens vinduer.

TG 1 Ytterdør-underetasje

Beskrivelse

Ytterdøren i underetasjen er utført i treverk med 2-lags glass.

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører - 1.etasje

Beskrivelse

Ytterdøren i 1. etasje er utført i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Åpningen mellom dørblad og karm bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet. Forholdet kan føre til trekk, varmetap og økt energiforbruk.

TG 1 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedørene er utført som balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Kommentar;
En terrassedør er fra 2012(datert) og det andre har ingen synlig datering.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Terrassekonstruksjon ved boligens inngangsparti, med adkomst fra gruset gårdsplass. Terrassen er delvis etablert over en utvendig bod. Konstruksjonen er oppført med trebjelkelag, hvor deler av bjelkelaget er ført inn mot/inn i boligens etasjeskiller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svekkelser i terrassens tettesjikt. Ifølge eier kan det ved kraftig nedbør trenge vann inn i utvendig bod under terrassen.
• Det er registrert skjevhet/nedbøyning i terrassekonstruksjonen. Terrassen har stedvis en utkraging på ca. 2 meter fra fasaden. Det foreligger ikke dokumentasjon eller beregninger som viser at den lange utkragingen er tilstrekkelig dimensjonert. Konstruksjonen fremstod ellers som stabil ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Vanninntrenging kan over tid føre til fukt- og materialskader i boden og konstruksjonen. Tettesjiktet bør undersøkes nærmere og utbedres slik at terrassen blir tett.
• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
• Den lange utkragingen, sammen med registrert skjevhet/nedbøyning, gir usikkerhet rundt konstruksjonens bæreevne og stivhet. Konstruksjonen bør undersøkes nærmere og eventuelt forsterkes dersom dette viser seg nødvendig.

Terrassen og terrassebordene fremstår med generell slitasje og har behov for vedlikehold.

Vedlikehold må påregnes for å begrense videre nedbrytning. Lokal utskifting av trevirke kan bli nødvendig.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasseplatting

Beskrivelse

Terrasseplatting i trekonstruksjon, etablert på terreng. Det er stedvis synlige lettbetongblokker/stein mellom trekonstruksjonen og terrenget. Fundamenteringen for øvrig er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene kan skyldes bevegelser eller setninger i understøttelsen. Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, og lokal oppretting eller forbedring av understøttelsen må påregnes ved behov.

Terrassen og terrassebordene fremstår med generell slitasje og har behov for vedlikehold.
Vedlikehold må påregnes for å begrense videre nedbrytning. Lokal utskifting av trevirke kan bli nødvendig.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendiger tretrapper på eiendommen (3 stk).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Vedlegg

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og laminat.

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

Vurdering av avvik:
• Overflate har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gjelder særlig parkettgulvet i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger/skifte av gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Himlingen har panelplater og himlingsplater.

Kommentar;
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 mellom underetasjen og 1.etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt soverommet i nordvestlig retning i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 12 punkter i 2 meters radius rundt laseren.

Laseren ble plassert på gulvet i begge innredde rom i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 12 punkter i 2 meters radius rundt laseren.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm på soverommet i nordvestlig retning
• Det er registrert nivåforskjell, mellom det største rommet og gangen i underetasjen, som er større enn 25 mm.
• Det er målt total høydeforskjell på 35 mm mellom høyeste og laveste punkt i stuen ved kjøkkenet i 1.etasje(målt gjennom rommet)

Konsekvens/tiltak
• Skjevheten kan være merkbar ved bruk, men det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Oppretting av gulvet kan vurderes ved eventuell fremtidig rehabilitering.
• Nivåforskjellene kan medføre snublefare. Det anses ikke nødvendig med tiltak ut fra bygningens alder og konstruksjon, men nivåforskjellene bør være kjent.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

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

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

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
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er piper i lettklinkerblokker(2 stk) og 2 ildsteder montert i hver sin ende av huset. En sotluke på rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

Nedre del av skorsteinen i vestlig retning, herunder eventuell sotluke, er ikke undersøkt på grunn av manglende adkomst i krypkjelleren.

Tilstanden på denne delen av skorsteinen er derfor ikke kjent. Det bør etableres nødvendig adkomst slik at skorsteinen og eventuell sotluke kan kontrolleres.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under deler av boligen, med adkomst fra to steder innvendig. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst via dør i den ene delen og inspeksjonsluke i motsatt del av boligen. Krypkjelleren består hovedsakelig av ikke utgravde arealer under boligen. Stedvise lufteluker

registrert i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det var kun delvis adkomst til krypkjelleren, og hele konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes.
• Det er ikke etablert fuktsperre mot terreng i krypkjelleren. Uten fuktsperre vil jordfukt og vanndamp fra grunnen stige opp og bidra til høy relativ luftfuktighet i rommet. Krypkjeller er en risikokonstruksjon for fuktproblematikk, da det er begrenset ventilasjon og ofte lav temperatur, noe som øker faren for kondens og mikrobiell vekst.

Konsekvens/tiltak
• De delene av krypkjelleren som var tilgjengelige fremstod i hovedsak tørre og uten tydelige tegn til fuktskader. Hele konstruksjonen er imidlertid ikke undersøkt. Krypkjellere er generelt risikokonstruksjoner hvor fuktforhold kan variere med årstid og værforhold. Det anbefales jevnlig kontroll, og det bør om mulig etableres adkomst til de delene som ikke kunne undersøkes.
• Manglende fuktsperre gir økt risiko for mugg- og råteskader i treverk, korrosjon av metallbeslag og kjellerlukt som kan påvirke inneklima i tilstøtende oppholdsrom. Tiltaket bør være å legge en diffusjonstett plastduk over hele grunnen, med god overlapp og oppbrett mot grunnmur, for å hindre fukttransport fra grunnen. Det anbefales at arbeidet utføres i kombinasjon med kontroll av ventilasjon og generelle fuktforhold i krypkjelleren, for å sikre langvarig effekt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• 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.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• For å lukke avviket, må trappene sikres med håndløper/rekkverk på begge sider i hele trappeløpet.
• 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

Det er malte fyllingsdører innvendig.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert musefeller og ekskrementer etter mus i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter mus i krypkjelleren i form av museekskrementer og musefeller. Det er også registrert mulige inntrekksveier for gnagere som følge av mangelfull gnagersikring enkelte steder. (Se konstrukjson)

Konsekvens/tiltak
• Krypkjellere i eldre boliger er utsatt for at mus og andre skadedyr kan ta seg inn. Mus kan skade isolasjon og andre materialer. Synlige inntrekksveier bør tettes og manglende gnagersikring utbedres. Krypkjelleren bør kontrolleres jevnlig for nye tegn til aktivitet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC-VEST

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagte gulv, flislplater på vegger og panelplater i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC-VEST

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som oppfyller kravene til dokumentasjon av det vanntette sjiktet. Selv om tettesjiktet er synlig i form av våtromsplater på vegger, er det ikke mulig å kontrollere hvordan kritiske detaljer som sluk, rørgjennomføringer, terskel og overganger er utført uten dokumentasjon eller inngrep. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men utførelsen kan heller ikke bekreftes.

1.ETASJE > BAD/WC-VEST

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel i himlingen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC-VEST

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er målt 30 mm nivåforskjell fra flislagt gulv ved terskelene og til forkant av dusjkabinettet. Med en avstand på 160 cm, tilser dette fallforhold på gulvet mer enn 1:100. Jeg får likevel ikke målt hele veien frem til sluket på grunn av dusjkabinettet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC-VEST

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent membran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Rommet har ukjent slukløsning(under dusjkabinettet).
Høydeforskjellen fra forkant dusjkabinett og til flislagt gulv ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Dusjkabinettet må flyttes for å få tilfredsstillende tilgang til sluket. Dette ble ikke utført som en del av undersøkelsen. Slukets utførelse og tilstand er derfor ikke kontrollert.

1.ETASJE > BAD/WC-VEST

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC-VEST

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mekanisk avtrekksvifte er i drift, men avtrekket vurderes ikke som tilfredsstillende. Ved funksjonstest med papirark ble ikke papiret holdt fast mot avtrekksventilen.

Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

1.ETASJE > BAD/WC-VEST

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det ble utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets baderomsplater. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna våtsonene, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved servanten og dusjkabinettet. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær våtsoner som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

1.ETASJE > BAD/WC-ØST

Generell

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagte gulv, flislplater på vegger og panelplater i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett med garnityr. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD/WC-ØST

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som oppfyller kravene til dokumentasjon av det vanntette sjiktet. Selv om tettesjiktet er synlig i form av våtromsplater på vegger, er det ikke mulig å kontrollere hvordan kritiske detaljer som sluk, rørgjennomføringer, terskel og overganger er utført uten dokumentasjon eller inngrep. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men utførelsen kan heller ikke bekreftes.

1.ETASJE > BAD/WC-ØST

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC-ØST

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er målt 5 mm nivåforskjell fra flislagt gulv ved terskelene og til forkant av dusjkabinettet. Med en avstand på 160 cm, tilser dette fallforhold på gulvet under 1:100. Jeg får likevel ikke målt hele veien frem til sluket på grunn av dusjkabinettet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er målt fall mindre enn 1:100 på den tilgjengelige delen av gulvet. Ved slike fallforhold forutsettes det tilstrekkelig oppkant på det vanntette sjiktet langs vegger og ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at membranen har nødvendig oppkant.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller annen vanneksponering, kan mangelfull oppkant på membranen føre til at vann renner ut av våtrommet og videre til omkringliggende konstruksjoner. For å dokumentere at løsningen er tilfredsstillende må det fremlegges dokumentasjon på at membranen har minimum 25 mm oppkant langs vegger og minimum 15 mm ved terskel.

1.ETASJE > BAD/WC-ØST

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent membran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Rommet har ukjent slukløsning(under dusjkabinettet).
Høydeforskjellen fra forkant dusjkabinett og til flislagt gulv ved dørterskelen er 5 mm.

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluket er plassert under dusjkabinettet og er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rengjøring. På grunn av fast innredning på begge sider er det ikke mulig å flytte dusjkabinettet uten demontering. Sluket er derfor ikke undersøkt.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra forkant dusjkabinett til flislagt gulv ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilgang gjør at sluk og membrantilslutning ikke kan kontrolleres, og nødvendig rengjøring og vedlikehold vanskeliggjøres. Det må etableres tilgang til sluket, noe som vil kreve demontering eller endring av dagens løsning.

Forbehold til kostnadsestimat
Det oppgitte kostnadsestimatet (under kr 20 000) er et veiledende anslag basert på at det etableres tilfredsstillende tilgang til sluket slik at inspeksjon, rengjøring og vedlikehold kan utføres på en forsvarlig måte. Tiltaket kan innebære demontering og reetablering av innredning, dusjkabinett eller andre bygningsdeler som hindrer adkomst.

Estimatet forutsetter at sluk, tilkoblinger og omkringliggende konstruksjoner er i tilfredsstillende stand. Dersom det i forbindelse med arbeidene avdekkes forhold som krever utskifting av sluk, utbedring av tettesjikt, tilpasning av gulvkonstruksjonen eller andre våtromstekniske tiltak, må det påregnes høyere kostnader.

Kostnadsestimatet er ikke å anse som et pristilbud, men som en orienterende vurdering basert på synlige forhold ved befaringen. Endelig omfang og kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud fra kvalifisert fagperson før tiltak igangsettes.
• 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD/WC-ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC-ØST

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mekanisk avtrekksvifte er i drift, men avtrekket vurderes ikke som tilfredsstillende. Ved funksjonstest med papirark ble ikke papiret holdt fast mot avtrekksventilen.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

1.ETASJE > BAD/WC-ØST

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets baderomsplater. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna våtsonene, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved servanten og dusjkabinettet. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær våtsoner som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i kompositt. Hvitevarer og annet utstyr omfatter platetopp, komfyr og vannstoppsystem.

Kommentar fra eier;
Oppvaskmaskinen virker ikke, ifølge rekvirent.

Kommentar;
Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende mekanisk avtrekk fra kokesonen medfører redusert borttransportering av fuktighet og stekeos. Dette kan bidra til økt fuktbelastning i rommet og dårligere luftkvalitet.

Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk ut fra kokesonen for å bedre ventilasjonen og redusere risiko for kondens og følgeskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger-Plast

Beskrivelse

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert direkte feil ved røropplegget, men anlegget er ikke utført slik et moderne rør-i-rør-system normalt skal være. Det benyttes ikke fordelingsskap med tett utførelse og overløp til rom med sluk, og det mangler synlig merking av kurser og tettemuffer i gjennomføringer. Utførelsen fraviker fra prinsippene for lekkasjesikring i dagens standardløsninger.

Konsekvens/tiltak
• Utførelsen fraviker fra dagens prinsipp for lekkasjesikring og gir redusert mulighet for å oppdage eller håndtere eventuelle lekkasjer i rør-i-rør-anlegget. Det anbefales at anlegget vurderes av fagperson ved fremtidig vedlikehold eller ved planlagte oppgraderinger, for å sikre at det er hensiktsmessig beskyttet mot lekkasjer.

TG 3 Innvendige vannledninger - Kobber

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekranen til boligen er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
• 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.

Forbehold til kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet er usikkert fordi det ikke er avklart om stoppekranen mangler eller om den finnes på et sted som ikke ble lokalisert ved befaringen. Dersom stoppekran må etableres, vil kostnaden avhenge av plassering, tilgjengelighet og nødvendig omfang av arbeidet. Estimatet er sjablongmessig og må ikke forstås som et pristilbud. Endelig løsning og kostnad må avklares av rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast i krypkjelleren. Deler av avløpsanlegget fremstår som nyere enn boligens byggeår, men alder og omfanget av eventuelle utskiftinger er ukjent. Det foreligger ikke nærmere opplysninger om når arbeidene er utført.

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsanlegget er skiftet eller fornyet etter byggeåret, men det er ukjent når arbeidene er utført og hvor stor del av anlegget som er fornyet. Det er derfor usikkerhet knyttet til alder og tilstand på de delene som ikke er synlige.

Konsekvens/tiltak
• For å få en helhetlig oversikt over tilstand og utførelse, anbefales det at en rørlegger gjennomfører en kontroll av både vann- og avløpsrør. Dette bør inkludere vurdering av tilgjengelige installasjoner og gjerne kamerainspeksjon av avløpsrør. Basert på denne gjennomgangen kan rørleggeren gi anbefalinger om nødvendig vedlikehold og eventuelle tiltak.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ett rom og stuen i 1.etasje mangler friskluftilførsel i form av klaffventil eller spalteventil i vindu.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer(se bygningsdelen vinduer).
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i en del av krypkjelleren.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• 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.

• Varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller uten sluk eller annen form for lekkasjesikring. Plasseringen innebærer at en eventuell lekkasje ikke ledes bort, og rommet er samtidig lite tilgjengelig for jevnlig inspeksjon.

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.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

• Ved lekkasje fra bereder vil vann kunne bli stående i konstruksjonen og medføre fuktpåvirkning og risiko for skader på tilstøtende bygningsdeler. Begrenset tilgjengelighet kan også medføre at lekkasjer oppdages sent. Det anbefales å etablere tiltak som kan begrense skadeomfang ved eventuell lekkasje, for eksempel lekkasjesensor/varsler eller annen form for overvåkning. Jevnlig kontroll av installasjonen anbefales.

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.

Beskrivelse

Hovedsikring. strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. 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.

Vurdering av avvik:

• Det er kursfortegnelse i skapet, men denne er ufulstendig. Det er flere sikringer i skapet enn det som er anført på kursfortegnelsen.

• Det er flere synlige kabler o.l i boligen som ikke er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er fremlagt samsvarserklæringer for deler av arbeidene som er utført på det elektriske anlegget, men det foreligger ikke samsvarserklæringer som dokumenterer alle utførte arbeider og endringer på anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull merking av kurser gjør det vanskeligere å identifisere hvilke kurser som forsyner de ulike delene av boligen. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking, vedlikehold og sikker frakobling av strøm ved arbeid på anlegget. Det anbefales at kursfortegnelsen oppdateres av kvalifisert elektrofaglig person.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999. Det er fremlagt samsvarserklæringer for enkelte arbeider utført i 2012, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på alle arbeider og endringer som er utført på anlegget. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men det kan ikke dokumenteres at alle utførte arbeider er avsluttet og kontrollert i henhold til regelverket. Eventuell ytterligere dokumentasjon bør fremskaffes dersom den er tilgjengelig.

• Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med ukjent historikk og manglende dokumentasjon. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

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

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndslokkerapparat registrert i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er stedvis synlig grunnmursbeskyttelse som fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert opplysninger om utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen. På grunn av byggets alder må det derfor påregnes at dreneringen kan være svekket eller nær slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Ved behov for utbedring anbefales etablering av ny drenering etter dagens standard, med drensrør av plast, filterduk og drenerende masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avskalling i pussen flere steder på grunnmuren. Skadene er særlig tydelige ved overgangene mellom mur og terreng nederst på muren. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning, bevegelse i underlaget og aldring i kombinasjon med svak vedheft. Det er også registrert at vinduer er skiftet uten at pussen er avsluttet og tilpasset rundt karmen, noe som gir åpen overgang og svekket beskyttelse mot fukt.

Konsekvens/tiltak
• Grunnmuren bør pusses utvendig for å hindre vanninntrenging og annen eksponering.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i murene.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene vurderes ikke å være akutte, men murene bør følges med på over tid for å avdekke eventuell videre bevegelse. Dersom det skjer endringer, bør det gjøres nærmere undersøkelser for å finne årsaken og vurdere behovet for tiltak.

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.

Kommentar;
Fallforhold ved synlige deler av terrenget er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

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

Beskrivelse

Ukjent type vann og avløpsrør.Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Kommentar;
Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:
• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
• Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
• Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
• 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

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

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:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• 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.
• Det er kursfortegnelse i skapet, men denne er ufulstendig. Det er flere sikringer i skapet enn det som er anført på kursfortegnelsen.
• Det er flere synlige kabler o.l i boligen som ikke er ikke tilstrekkelig festet.
• Det er fremlagt samsvarserklæringer for deler av arbeidene som er utført på det elektriske anlegget, men det foreligger ikke samsvarserklæringer som dokumenterer alle utførte arbeider og endringer på anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende sikker adkomst gjør at feiing og tilsyn av skorstein potensielt ikke kan gjennomføres, og feier kan ilegge pålegg eller nekte bruk av ildsted inntil forskriftsmessig løsning er etablert. For å lukke avviket må det etableres sikker atkomst fra bakken og opp til pipa. Dette inkluderer godkjent takstige eller stigetrinn frem til skorsteinen, samt feieplattform siden pipene rager mer enn 1,2 meter over takflaten.
• 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.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.
• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• For å lukke avviket, må trappene sikres med håndløper/rekkverk på begge sider i hele trappeløpet.
• 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.
• Mangelfull merking av kurser gjør det vanskeligere å identifisere hvilke kurser som forsyner de ulike delene av boligen. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking, vedlikehold og sikker frakobling av strøm ved arbeid på anlegget. Det anbefales at kursfortegnelsen oppdateres av kvalifisert elektrofaglig person.
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999. Det er fremlagt samsvarserklæringer for enkelte arbeider utført i 2012, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på alle arbeider og endringer som er utført på anlegget. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men det kan ikke dokumenteres at alle utførte arbeider er avsluttet og kontrollert i henhold til regelverket. Eventuell ytterligere dokumentasjon bør fremskaffes dersom den er tilgjengelig.
• Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med ukjent historikk og manglende dokumentasjon. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

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?

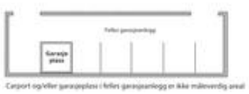
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	105			105	54
Underetasje	29	12		41	
SUM	**134**	**12**			**54**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, hall m/trapp, kjøkken, bad/wc-vest, bad/wc-øst, stue, stue 2, soverom, soverom 2		
Underetasje	Hall m/trapp, soverom, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger viser boligen som tomannsbolig, mens den i dag fremstår og benyttes som enebolig. Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning og bruk.

I underetasjen benyttes to rom som soverom. På godkjente tegninger er disse ikke vist som rom for varig opphold. Bruk av rommene som soverom kan derfor innebære søknadspliktig bruksendring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at de registrerte endringene er omsøkt og godkjent av kommunen. Forholdet anbefales avklart med kommunen. Dersom dagens bruk ikke er godkjent, kan det bli nødvendig å søke om bruksendring eller tilbakeføre bruken til godkjent situasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Kato Malvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	240		0	769 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Roald Amundsens vei 20 og 22

Hjemmelshaver
Bjørnstad Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har kort avstand til skoler i alle trinn og flere barnehager. Fjellhamar barneskole (1-7 kl.) som har et velfungerende SFO-tilbud og Fjellsrud ungdomsskole (8-10 kl.) ligger begge innen kort avstand. Også Luhr skole ligger i nærheten som hadde offisiell åpning av ny skole i mars i år. Lørenskog har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver skole. For mer informasjon og evt. søknad til annen skole enn tildelt, kontakt Lørenskog kommune. Videregående utdanning på Lørenskog vgs. samt Mailand med et bredt utvalg studieretninger. Nærmiljøet byr på mange rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Ca. 1 km fra boligen, bak Grønlia, finner man en lysløype som kan brukes til å gå på ski på vinterstid. Det er kort vei til Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet badeplass. Det er også turmuligheter ved Skjettenåsen, Osloutsikten og Bråteåsen m/ Sankthansfjellet. Østmarka med sine mange utfartssteder bl. a. fra Sørlihavna m/ utegym, Ekerud og Losby Gods. På Losby Gods finnes også et av landets flotteste golfanlegg og en populær besøksgård for de minste. Fjellhamar har et aktivt idrettsmiljø innenfor de fleste idretter og flere idrettshaller- og baner. Daglige innkjøp gjøres enkelt på Kiwi som ligger i nærheten av Fjellhamar stasjon og snart Fjellhamar Torg som blir et lite nærsenter med forretninger på bakkeplan. Her skal Coop åpne butikk og det kommer flere butikker etter hvert som senteret ferdigstilles. Det er ca. 5 minutters gange til senteret. For større innkjøp og shopping kan nærområdet by på både Metro og Triaden kjøpesenter. Området grenser til Strømmen med sine bymessige fasiliteter som Strømmen Storsenter samt flere restauranter og kafeer. På Lørenskog hus finner man kino, et flott bibliotek og kulturskole. Det arrangeres også forskjellige evenement for både store og små her. Det er ca. 5 minutters gange til Fjellhamar stasjon der toget bringer deg inn til Oslo S på 22 min. Med bil bruker du ca. 20 min utenom rushtrafikk. Dette er et attraktivt og barnevennlig boligområde med stort friområde grenende til eiendommen.

Adkomstvei
Asfaltert adkomst fra Fjellhamar stasjon via Øvre Grønliveien, Tors vei, Fridtjof Nansens vei og Roald Amundsens vei.

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
Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten
Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, støttemurer, plen, terrasser og diverse beplantning.

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	20.02.1973		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	17.06.1974		Gjennomgått	2	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	14.08.2026	Dato siste feiing: Varslet feiing 16.08.2022, ikke utført, ingen hjemme. Dato for siste tilsyn: 15.12.2016 - tilsyn med avvik	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	15.09.2020	El -arbeider	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	22.11.2020	A-konto faktura	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	12.01.2024	Bytte av termostat på bad	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	08.12.2012	Ombygging av inntak, flytting av sikringsskap, komplettert el.anlegg, vvb kjeller. Sjekk av anlegg. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

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 brannteknisk 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.»*

Lørenskog
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR **26 Aug 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Roald Amundsens vei 22	Roald Amundsens vei 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Kjøpte boligen i 2012. Etter 2018 har hele eller deler av boligen vært utleid.
Bodd i boligen siden mai 2025 men hybel har da vært utleid.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bjørnstad, Anders

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rørarbeid utført av Comfort Lørenskog i henhold til faktura El arbeid utført av Elektro nettverk service as i henhold til faktura

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Comfort Lørenskog

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Smøremenbran, fliser på gulv, våtromsplater, takpanel, legging av varmekabel på 1 bad, utluftnings vifter begge bad

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Vinduer byttet over tid fra 2012 - 2019 Vindu i utvendig bod - ukjent årstall Vindu på kjøkken er fra byggeår

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Bytte av noe panel utvendig

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2010

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Ifølge tidligere eier ble takshingel på tak byttet i 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Noe fukt/vann i et hjørne av krypkjeller under kraftig regn. Området ligger ut mot utsiden

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Arbeid utført av EDA Strømmen i henhold til samsvarserklæring

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eda Strømmen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Deler av materiell og arbeid på el anlegg

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tank fjernet i 2015

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ombygging av kjeller ikke meldt inn og godkjent
Fasadeendringer ikke meldt inn og godkjent
Utvidelse av veranda samt bod ikke meldt inn og godkjent

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2018

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Deler av kjeller pusset og gjort om til flere soverom

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Mur på baksiden av huset har vært utbedret. Dette ble den gangen bekostet av naboeiendommen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48423544

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anders Bjørnstad	2026-08-26

Identification

Anders Bjørnstad

Signicat

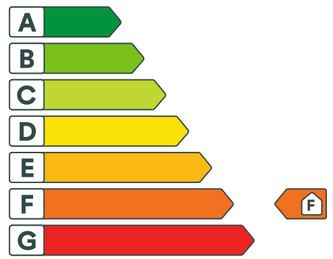
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

F

Adresse **Roald Amundsens vei 20, 1463 FJELLHAMAR**	
Dato for energimerking **29.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341209**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **14571434**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **240**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

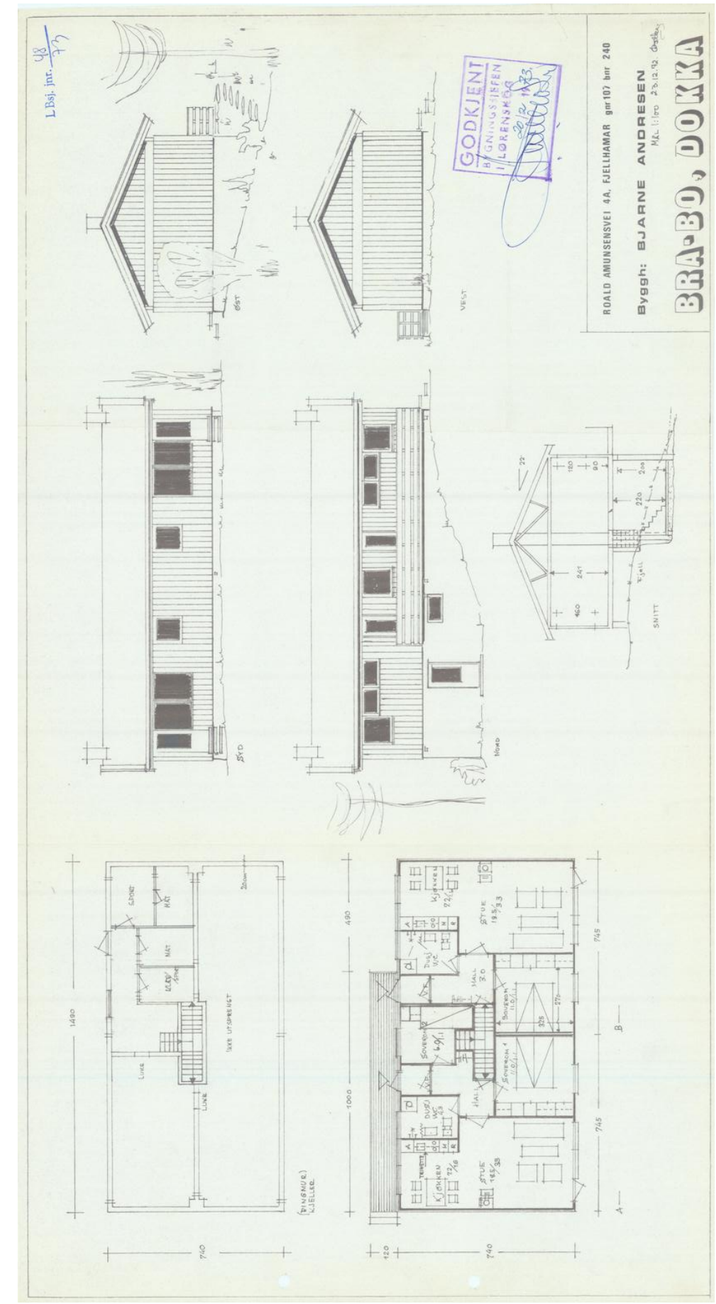
Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **146,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **134,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **318,74**



17. juni 1974

NB/aj

Herr Øyvind Østby
A/S Norprosjekt
Riddervoldsgaten 3

OSLO 2

AD: ROALD AMUNDSENS VEI 4, GNR 107 BNR 240. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 11.6.1974 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.
Følgende arbeider gjenstår:

1. etg.:

1. Sikre dør til terrasse.
2. Justere endel dører.

Loft:

3. Legge vindpapp mellom takstoler.

Utvendig:

4. Pusse grunnmur.
5. Innpusse vinduer og ventiler.
6. Foreta endel tilbakefylling til grunnmur.
7. Oppfylle terrasse.
8. Planere og rydde tomten.
9. Montere husnummerskilt.

Arbeidene under punkt 1 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 15.12.1974.

- forts. -

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

N. Børresen

Gjenpart:

Herr Bjarne Andresen, Roald Amundsens vei 4, 1473 FJELLHAMAR
Brannvesenet, her
Rørleggerkontrollen, her
Renovasjonsvesenet, her

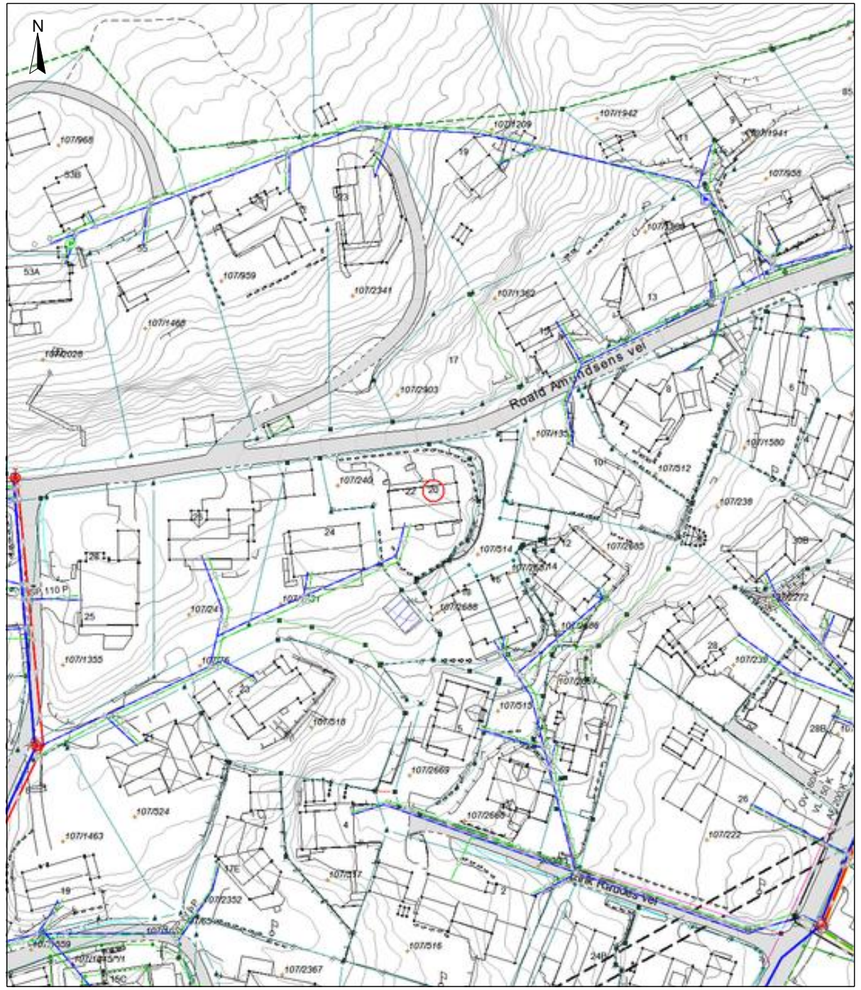
Lørenskog kommune
TEKNISK

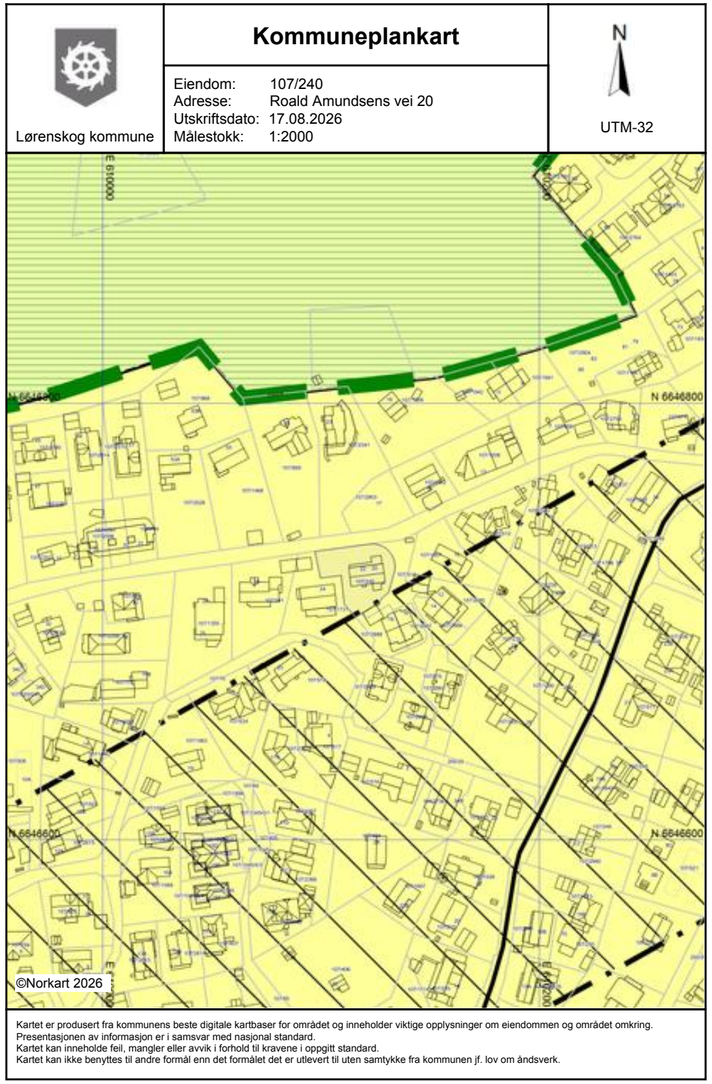
LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **240** Adresse: **Roald Amundsens vei 20**

Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

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





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Roald Amundsens vei 22, 1463 FJELLHAMAR. Gnr. 107, bnr. 240, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260119
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

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

Notater

proaktiv.no

Truls Hauge
Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog
Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no