

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig over 3
plan | Egen inngang i U. etg |
Stor uteplass & Garasje

Attraktiv beliggenhet
v/Vesletjern

KYRRE GREPPS VEI 13



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**
Brøsetveien 168,
7069 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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

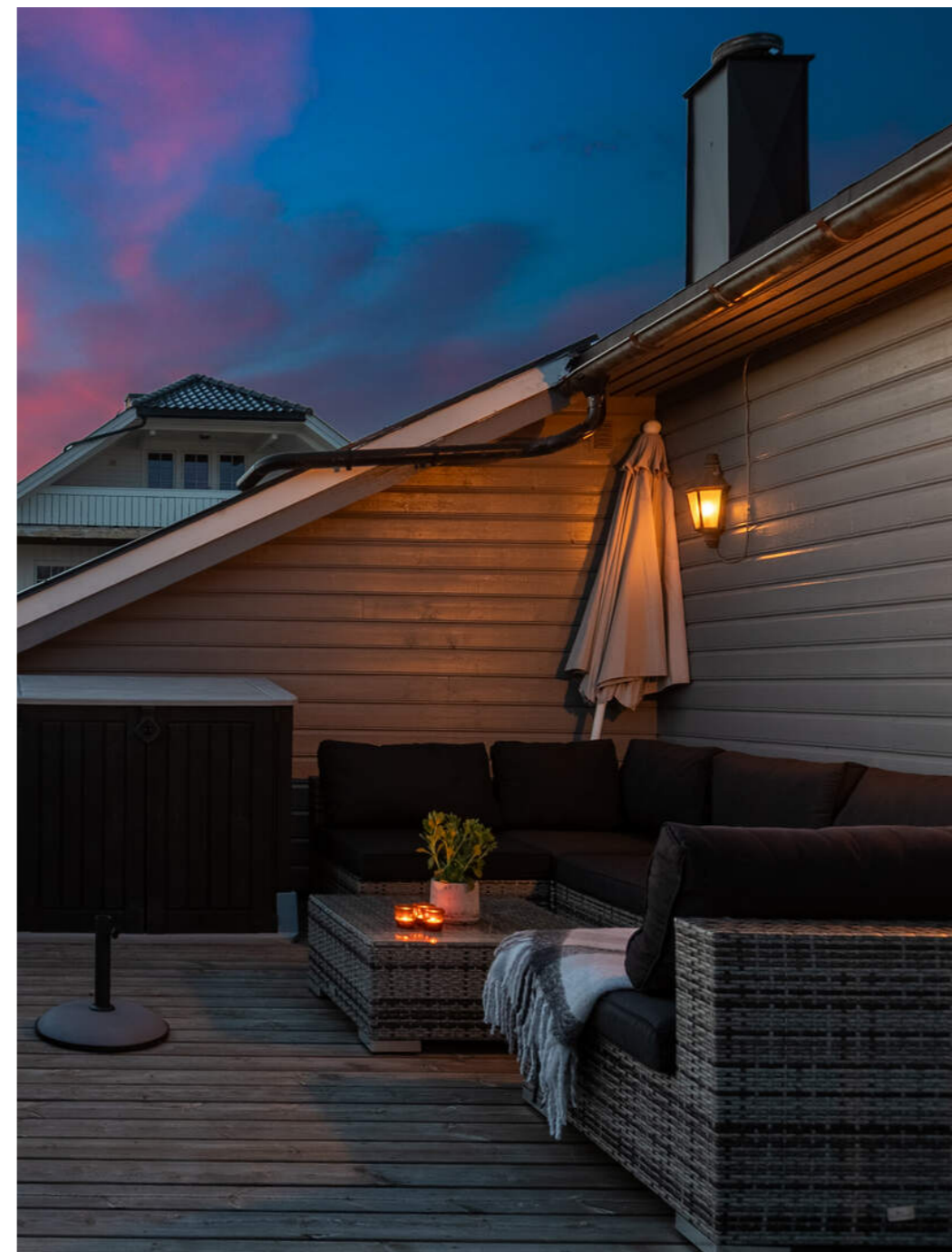
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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 V/VESLETJERN

Innholdsrik enebolig over 3 plan | Egen inngang i U. etg | Stor uteplass
& Garasje | Attraktiv beliggenhet v/Vesletjern

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kyrre Grepps vei 13, 1462
FJELLHAMAR

Gnr./Bnr.: Gnr. 107, bnr. 542, i Lørenskog
kommune

Prisantydning: 10.900.000,-

Omkostninger: 291.490,-

Totalpris: 11.191.490,-

Kommunale avgifter: 34.771,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 7/3

BRA: 293 m²

BRA-i: 248 m²

Garasje/Parkering: Garasje til to biler med
el-bil lader.
Plass til flere biler på egen gårdsplass.

Tomt: 1016.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
38	44	48	53
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
110			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse, følte man ble godt tatt vare på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart. Svarte alltid kjapt på tlf, mail, mid hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

“alltid svart raskt på spørsmål.”

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyde. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befaring inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjelp Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

”

"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."

Eiendomsmegler
MNEF/Partner: Simen Grefsrud



Simen Grefsrud
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 450 07 094
E-post: sg@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

KYRRE GREPPS VEI 13

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfylgende med en tett dialog med kunden for å tilfredstille deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutviklere.

Innholdsrik enebolig over 3 plan | Egen inngang i U. etg | Stor uteplass & Garasje | Attraktiv beliggenhet v/Vesletjern

Kyrre Grepps vei 13 er en flott enebolig med ettertraktet beliggenhet v/ Vesletjern på Fjellhamar. Her vil man bo i et barnevennlig og etablert nabolag med kort vei til alt av servicetilbud inkl. shopping, skoler i alle trinn, barnehage, fritidstilbud, buss og tog. 4 min ned til Vesletjern med bade plass og park.

Boligen går over tre plan. 1. etg inneholder to stuer, hvorav én i åpen løsning med kjøkken, samt trimrom og bad. Underetasjen har innredet hybeldel (ikke godkjent som selvstendig boenhet), og består av to stuer, kjøkken, bad, soverom og hobbyrom. I tillegg er det to romslige soverom i 2.etg. I tillegg har eiendommen flere uteplasser, terrasse med

motstrømsbasseng samt garasje m/lader.

Boligen er godt vedlikeholdt og oppgradert de senere årene.

Eiendomsmegler MNEF/Partner:
Simen Grefsrud

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
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 v/Vesletjern

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

Velkommen til Kyrre Grepps vei 13, en flott enebolig beliggende i et ettertraktet boligområde på Fjellhamar, rett ved idylliske Vesletjern. Området er særdeles barnevennlig med trygg og kort avstand til Fjellsrud barne- og ungdomsskole, barnehage og lekeplasser. God tilgjengelighet til sentrumskjernen i Lørenskog og på Fjellhamar, samt togstasjon, bussholdeplass og E6-aksen.

Fra boligen bruker du kun 4 minutter ned til Vesletjernet med tilhørende park. Et hyggelig friområde med flytebrygge, sitteplass og stor gressplen med busker og trær. Perfekt å ta med håndkle og badetøyet ned på varme sommerdager. Populære Langvannet ligger også like i nærheten, og byr på blant annet på ytterligere bademuligheter og forskjellige sittegrupperinger med grill. Flere badeplasser som Langgrunna og Vangen, begge med strand, brygge og grøntarealer. Treningsturen går gjerne på Lørenskogstien, opplyst tursti rundt Langvannet og Robsrud.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Hanaborg Linje 316	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Hanaborg stasjon Linje L1	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Stovner Linje 4, 5	9 min 🚶 5 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚶 16.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 1 km
Kiwi Fjellhamar	14 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Metro Senter	5 min 🚶
🏪 Apotek 1 Fjellhamar	12 min 🚶

SPORT

🏫 Fjellsrud skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏫 Fjellhamarskogen balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏸 Just Padel Fjellhamar	12 min 🚶
🏋️ CrossFit Lillestrøm	12 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog kommune Nye Fjellhamar...	9 min 🚶
---------------------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Boligen har kort avstand til skoler i alle trinn, og flere kommunale- og privateide barnehager. Nye Fjellhamar skole, Fjellsrud ungdomsskole (8-10 kl.), Videregående utdanning på Lørenskog vgs og Mailand med et bredt utvalg studieretninger ligger med gåavstand fra boligen. I tillegg er det også nærme til både Vangen og Fjellsrud barnehage.

Metro Senter byr på alt av servicetilbud og ypperlige

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

shoppingmuligheter, kun 10 minutters gange unna. Her finner du flere av de store, etablerte kleskjedene, sportsbutikk, møbelbutikker, interiørbutikker, restauranter, caféer m.m. Daglige innkjøp gjøres enkelt på Kiwi Fjellhamar eller Coop Mega Fjellhamar med post i butikk. På Fjellhamar Torg, rett ved Fjellhamar togstasjon, finner du blant annet Garçon, frisør m.m.

Trenings- og turmulighetene i Lørenskog kommune er varierte og gode. Lørenskog er omgitt av fantastiske Østmarka som byr på et flust av naturopplevelser, badevann, fiskevann, 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 discodans. Om det er fotball, håndball, ski eller turn som er ditt barn sin idrett vil man finne et godt tilbud i kommunen. I tillegg har du blant annet treningssenteret SATS Metro, Kjenn folkebad og idrettsparken Rolvsrud stadion som er hovedbanen til Lørenskog idrettsforening rett rundt hjørnet.



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 gårdscafé. 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 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.

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

SKOLER

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	20 min 1.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	7 min 0.7 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	18 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	17 min 1.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	16 min 1.4 km

BARNEHAGER

Fjellsrud barnehage (0-5 år) 113 barn	7 min 0.6 km
Vangen barnehage (0-5 år) 53 barn	8 min 0.7 km
Fjellhamar barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.8 km



til skihallen er det bygd et resort hotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

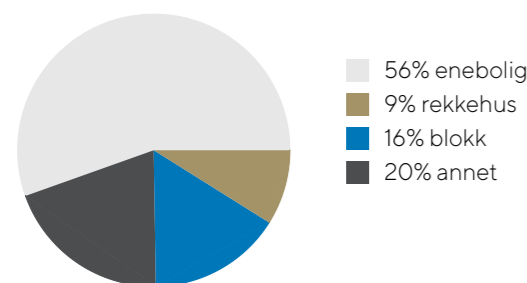
Bebyggelse

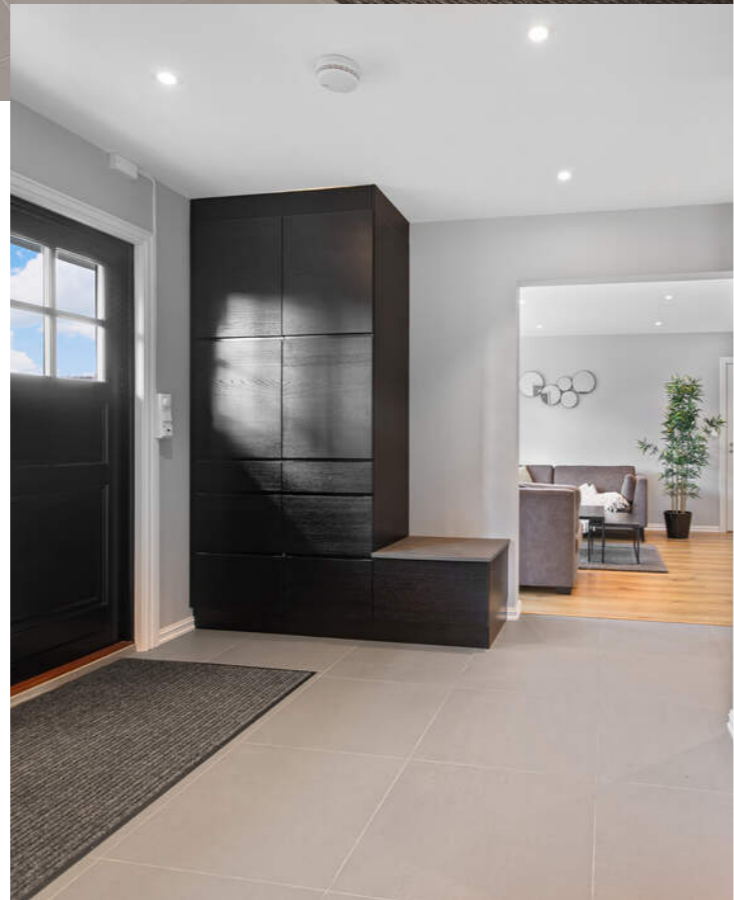
Etablert og attraktivt boligstrøk bestående av eneboliger og småhusbebyggelse.

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.

BOLIGMASSE





INNBYDENDE ENTRÉ MED
ADKOMST FRA
TERRASSEN, SOM HAR
FORBINDELSE NED TIL
HAGEN VIA TRAPP.





ROMSLIG Plass!

Boligen byr på to stuer i 1. etasjen.





TERRASSPLATTING PÅ CA.
21 KVM OG TERRASSE PÅ
CA. 42 KVM I 1. ETG

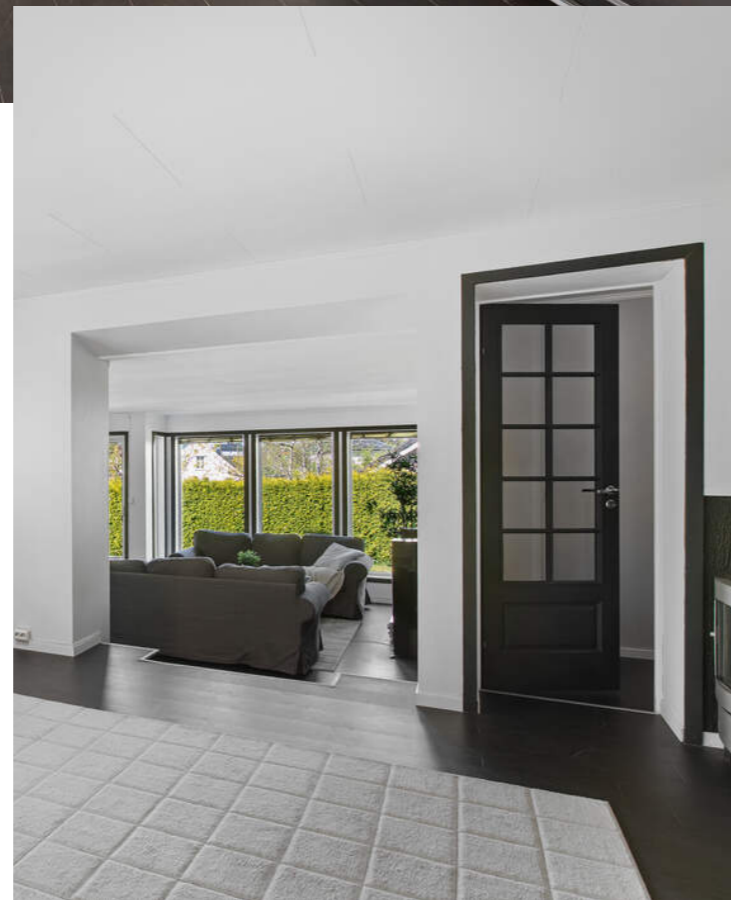






Baderommet i 1. etasjen har blitt oppgradert i 2018.



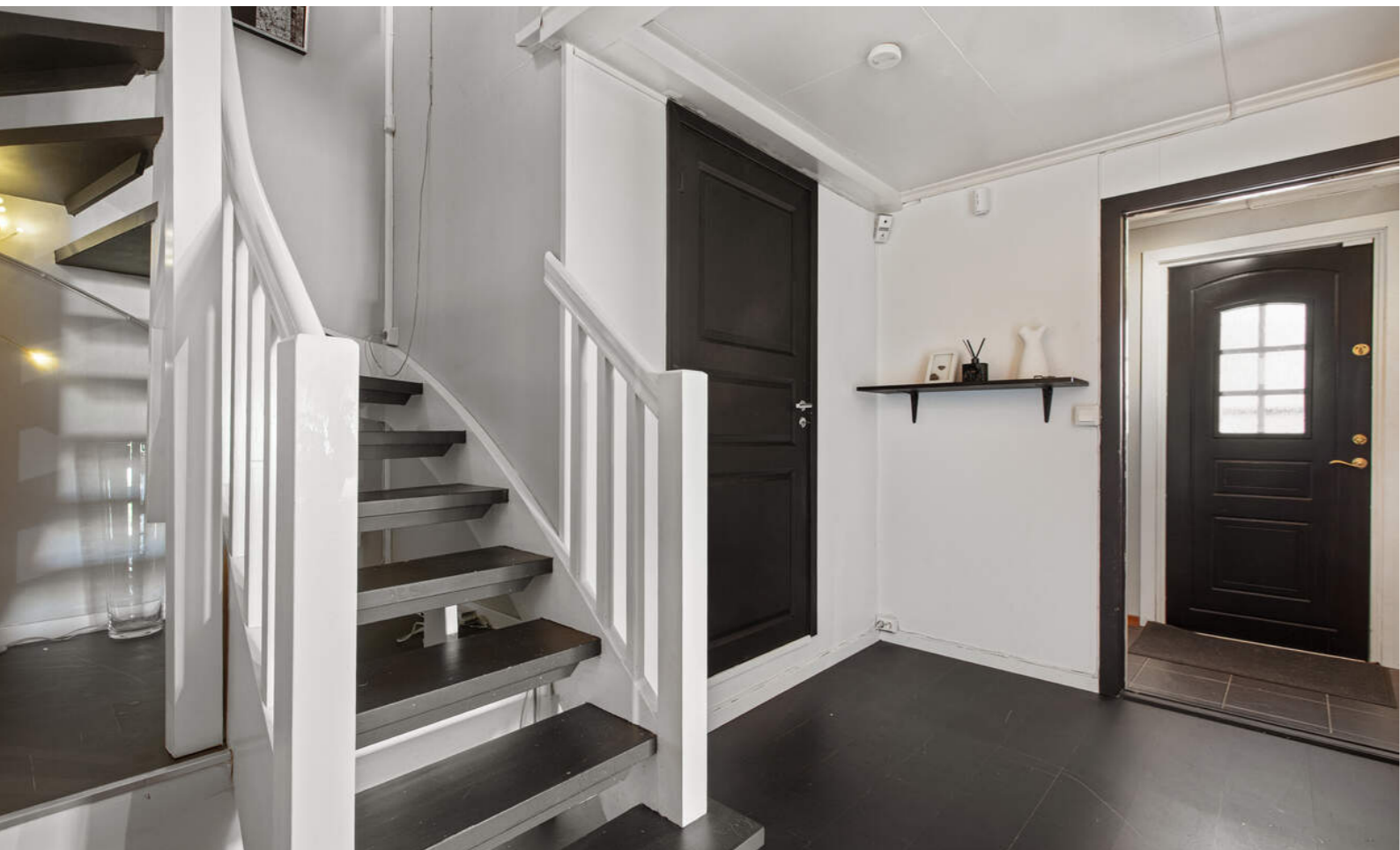


UNDERETASJEN HAR
EGEN INNGANG OG ER
INNREDETE MED BL.A. TO
STUER, BAD, SOVEROM
OG HOBBYROM.

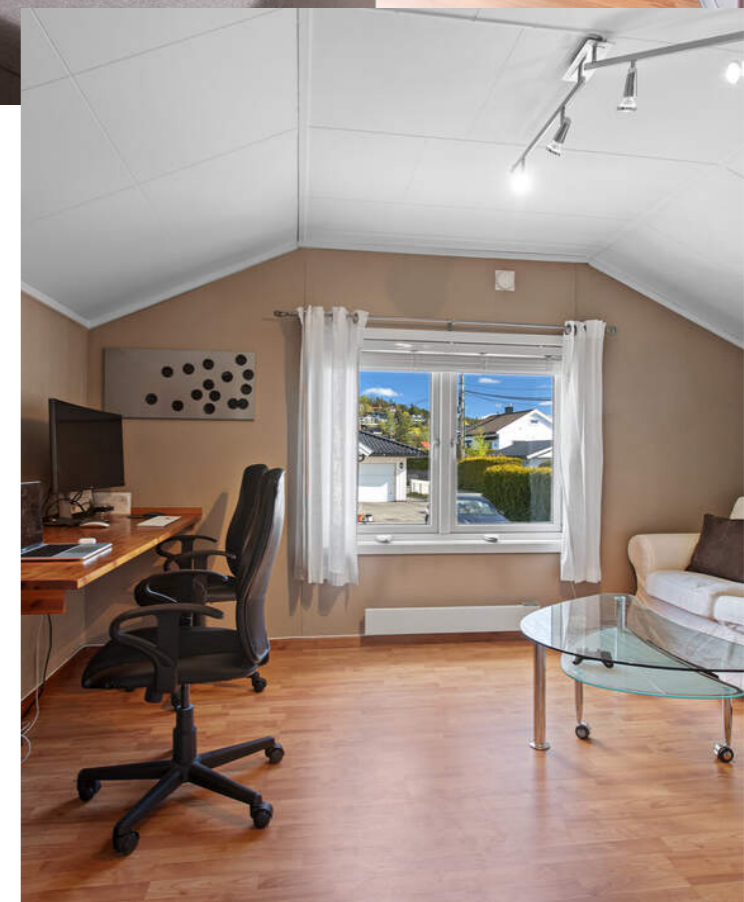


Baderommet i underetasjen er fra 2004.
Rommet har elektriske varmekabler og det er opplegg for vaskemaskin.





BOLIGEN HAR TOTALT 3
SOVEROM: TO I 2. ETASJE
OG ETT I UNDERETASJEN.











PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Eneboligen går over tre plan.

1. etasje: Entré, hall m/trapp, to stuer, trimrom, bad/wc og kjøkken

2. etasje: Hall m/trapp og to soverom

Underetasje: Entré, hall m/trapp, bad/wc, kjøkken, to stuer, gang, hobbyrom og soverom.

I underetasjen er det etablert egen hybel. Gang, bad og soverom er godkjent til varig oppholdsrom i følge byggetegninger fra 2003. Det er per i dag innredet kjøkken, men dette romme er byggemeldt som vaskerom. Vaskerom går ikke under kategorien varig oppholdsrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at arealet er godkjent av kommunen som selvstendig boenhet. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår ved visning, og overtar risiko og ansvar knyttet til arealets bruk, herunder eventuelle offentlige krav, pålegg eller kostnader forbundet med søknad om godkjenning og/eller tilbakeføring. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende offentligrettslige forhold og konferere med kommunen vedrørende lovlig bruk av arealet.

Terrasse på ca. 42 kvm ved hovedinngangen med trapp opp fra hagen, samt adkomst fra stuen i 1. etasje.

Terrasseplattning på ca. 21 kvm med adkomst fra den andre stuen i 1. etasje.

Stor terrasseplattning på ca. 106 kvm med adkomst fra stuen i underetasjen.

Garasje på 45 kvm med bod.

Areal

Enebolig

Bruksareal:

Underetasje

BRA-e: 104 kvm

Total BRA: 104 kvm

1. etasje

BRA-i: 111 kvm

Total BRA: 111 kvm

2. etasje

BRA-i: 33 kvm

Total BRA: 33 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 45 kvm

Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Underetasje: 106 kvm

1. etasje: 63 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

Ikke målbare arealer

Deler av underetasjen har takhøyde under 190 cm og arealene er derfor ikke måleverdige etter gjeldende måleregler(NS 3940). Disse arealene er oppgitt som ALH:

1.etasje: 6 m²

Underetasjen: 39 m²

Se mer informasjon i takstrapporten.

Standard

Beskrivelse av rom i boligen:

1. ETASJE

Entré

Innbydende entré med adkomst fra terrassen, som har forbindelse ned til hagen via trapp. Fra entréen kommer man inn i hallen, hvor boligens gode planløsning kommer tydelig frem med stuer plassert på begge sider av inngangspartiet. Entréområdet oppleves lyst og åpent, og her finner man også trapp som forbinder etasjene.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen og har et moderne uttrykk med glatte fronter og gode oppbevaringsmuligheter. Rikelig med skap- og benkeplass gir svært gode arbeidsforhold, og den utvidede benkeløsningen med sitteplasser fungerer naturlig som en spiseplass. Benkeplaten er av laminat og kjøkkenet er utstyrt med enkel stålkum med ettgrep blandebatteri. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Videre er kjøkkenet utstyrt med vannstoppsystem, komfyrvakt samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue

1. etasje byr på to romslige stuer med gode møbleringsmuligheter og naturlige soner for både avslapning og samvær. Den ene stuen ligger til høyre for inngangspartiet og har en lun sofakrok ved ildstedet. Videre er det åpen forbindelse til kjøkkenet med god plass til spisebord og stoler, samt utgang til terrasseplattning på ca. 21 kvm. I tilknytning til stuen ligger også baderommet.

På motsatt side av hallen finner man ytterligere en romslig stue på ca. 33 kvm med plass til sofagruppe og direkte utgang til terrassen på ca. 42 kvm. Begge stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommene en lys og luftig atmosfære.

Bad

Baderommet i 1. etasjen har blitt oppgradert i 2018. Rommet har flislagte gulv, vegger og malt himling. Det består av slett mørk innredning med servant, ettgrep blandebatteri, veggmontert toalett og dusjnise med skjermvegger i glass.

Trimrom

Boligen har et eget trimrom i 1. etasje med plass til treningsutstyr og mulighet for hjemmetrening.

2. ETASJE

Soverom

Boligen har totalt 3 soverom. To av soverommene ligger i 2. etasje og har gode møbleringsmuligheter med plass til både seng og garderobeløsning. Det ene soverommet er utstyrt med praktisk skyvedørgarderobe som gir god oppbevaringsplass, mens det andre i dag er innredet som kontor.

UNDERETASJE

Entré

Det er adkomst til underetasjen direkte fra gårdsplassen. Fra entréen kommer man videre inn til en hall med trapp opp til 1. etasje, adkomst til baderom samt inngang til krypkjeller som gir mulighet for ekstra lagringsplass.

Kjøkken

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med enkel stålkum med ettgrep blandebatteri, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator har avtrekk ut i yttervegg. I tillegg har kjøkkenet en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra benkeplass og fungerer godt som både arbeidsflate og spiseplass.

Stue

Underetasjen byr på to stuer med gode møbleringsmuligheter. Fra den ene stuen er det trappetrinn videre ned til den andre stuen, og begge har god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Fra stuen er det utgang til den største terrasseplattningen på ca. 106 kvm. Stuen nærmest terrassen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir fin utsikt mot hagen.

Soverom

I underetasjen finner man et romslig soverom med god plass til både seng og garderobeløsning. Rett ved siden av ligger et hobbyrom som kan benyttes etter behov, enten som kontor, treningsrom, oppbevaring eller annet bruksrom.

Bad

Baderommet i underetasjen er fra 2004. Rommet har flislagte gulv, vegger og himlingsplater. Videre består den av profilert innredning med servant, ettgrep blandebatteri, gulvmontert toalett og badekar med dusjmuligheter. Rommet har elektriske varmekabler og det er opplegg for vaskemaskin.

UTEOMRÅDET

Boligen byr på store og innholdsrike uteområder med flere terrasser, romslig hage og gode oppholdssoner fordelt over ulike nivåer. Her finner man blant annet en stor uteplass i underetasjen på ca. 106 kvm, terrasse ved hovedetasjen samt en hyggelig terrasseplattning med utgang fra oppholdsrom.

Den romslige hagen gir gode muligheter for lek, aktivitet og beplantning, samtidig som uteområdene egner seg godt til både avslapning og sosiale sammenkomster. Et særlig høydepunkt er motstrømsbassenget, som tilfører eiendommen en privat og spa-lignende atmosfære.

Oppvarming

Boligen har varmepumpe og elektriske varmekabler på bad i underetasjen. Ildsted i 1. etg og underetasjen. Parafinovnen i boligen er frakoblet og gammelt pipeløp til denne er ikke i bruk. I utvendig pipe er det 2 røykeløp, kun et av disse er i bruk i dag.

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

- Full renovering av bad i kjeller (2004) med nytt betonggulv, varmekabler, membran, rør, sluk og nytt interiør.
- Tilbygg på bakkeplan med kjellerstue, gang og 2 soverom (2004).
- Alle kjellervinduer skiftet (2004).
- Nytt soverom etablert i 1. etasje (2009).
- Ny drenering rundt huset med isolering av grunnmur, grunnmurspapp, luftede Steni-plater, asfalt og dreneringer (2011).
- Tiltak mot fukt/kondens på kaldloft med nytt bjelkelag, fuktsperre, 40 cm isolasjon og forbedret lufting (2010/2015).
- Kledning skiftet og huset etterisolert utvendig med 5 cm isolasjon (2016).
- Totalrenovering av hovedetasje (2018) med nytt kjøkken, bad, elektro, vegger, gulv, vinduer, verandadører og ytterdør.
- Alt elektrisk anlegg i hovedetasjen fornyet (2018), inkludert nytt sikringsapparat med automatsikringer og 3-fase strøm.
- Nye vann- og avløpsrør i forbindelse med renovering av kjøkken og bad (2018).
- Ny garasje etablert (2018) og tomten opparbeidet med mur og ny asfalt. Garasjen har separat elektrisitet med eget sikringsapparat og el-billader.
- Luft-til-luft varmepumpe installert i kjelleretasje (2019).
- Radontiltak utført med forbedret ventilasjon og dokumentert lave måleverdier etter utbedring.
- Tidligere oljetank er fjernet og forskriftsmessig fylt igjen.

Parkering

Garasje til to biler med el-bil lader. Plass til flere biler på egen gårdsplass.

Tomtestørrelse

1 016 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger høyt og fritt til på en naturlig høyde i terrenget, noe som gir svært gode solforhold og fin utsikt over nærområdet. Tomten er pent opparbeidet med støttemurer, asfalt, beplantning og velholdt gressplen som skaper et hyggelig og innbydende uteområde.

Fra gårdsplassen er det adkomst til inngangen i underetasjen. I underetasjen finner man en stor terrasseplattning på hele ca. 106 kvm som gir svært gode muligheter for sosiale sammenkomster og hyggelige sommerkvelder. Her er det god plass til sittegrupper, grill og beplantning, og uteområdet fremstår som en naturlig forlengelse av boligen. På terrassen er det også installert motstrømsbasseng som gir en eksklusiv og spa-lignende atmosfære. Dette skaper et ekstra attraktivt uteområde som kan nytes store deler av året. Hovedetasjen har en romslig terrasse på ca. 42 kvm i tilknytning til inngangspartiet, med utgang fra stuen og trapp ned til hagen. I tillegg er det en terrasseplattning på ca. 21 kvm med direkte tilgang fra kjøkken og andre stuen, perfekt for måltider og avslapning i solen.

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 :

TGO: 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, 19 stk. TG2 og 3 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det

er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Dette gjelder en bjelke under trappen fra gårdsplassen og opp til inngangspartiet. (TG3 bjelke med råte er skiftet ut).
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert misfarging/sverting på undertaket som tyder på tidligere fuktpåvirkning, trolig som følge av kondens. Eier opplyser at det tidligere har vært utfordringer med luftlekkasjer mellom varm boligdel og kaldloft, og at det er gjort tiltak med dampsperre, isolasjon og bedre lufting. Forholdet vurderes derfor som et tidligere avvik, men det er ikke mulig å verifisere fullt ut om løsningen fungerer over tid.
- Utvendig > Vinduer - 2018: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er registrert at vinduer fra 2018 har vannbrett i treverk uten beslag. Dette er en løsning som er mer utsatt for vær og fukt enn vannbrett med beslag. Selv om vann ledes bort fra vinduet, vil treverket i større grad bli påvirket av regn og fukt over tid. Løsningen krever hyppigere vedlikehold(maling) enn det som er tilfelle med beslaglagte vannbrett, og vurderes som mindre robust enn løsning med beslag.
- Utvendig > Vinduer - 2004: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Naturlig konsekvens av alder.
- Utvendig > Terrasse over boligrom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Terrassen fungerer som tak over deler av underliggende boligdel, og anses som en risikokonstruksjon. Bygget er fra 2004, og membranen antas å være fra oppføringsstidspunktet. Dette innebærer at membranen er ca. 22 år gammel. Basert på levetidsbetraktninger for tekking/membraner er forventet brukstid ofte 20-30 år, avhengig av type, utførelse og vedlikehold. Mer enn halvparten av forventet levetid er dermed passert.
- Innvendig > Overflater: Det er registrert normal slitasje på overflater i deler av boligen, særlig i underetasje og 2. etasje. Overflatene er av eldre dato og bærer preg av bruk over tid, med noe slitasje og redusert estetisk standard sammenlignet med nyere oppgraderte deler av boligen.
- Innvendig > Pipe og ildsted-2: Mer enn halvparten av

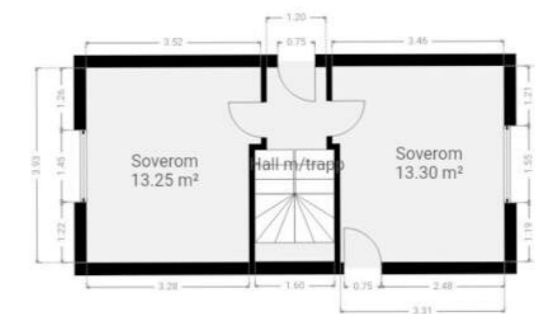
forventet brukstid er passert på pipe.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsanlegget består av komponenter fra ulike perioder, hvor deler av anlegget, særlig støpejernsrør, kan være av høy alder. For slike rør vil mer enn halvparten av forventet levetid normalt være passert. Boligen er bygget om og på i flere omganger, og det er vanskelig å få full oversikt over hele avløpsanlegget. Det er uklart i hvilken grad eldre rør er skiftet ut eller fortsatt er i bruk.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muoverflater. Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Skadene er lokalisert til nedre del av muren nær bakkenivå. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Det mangler en grunnmursplate ved sanert utvendig parafintank mot nord.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er registrert mindre sprekker og enkelte skjevheter i støttemurer av lettbetong. Forholdet vurderes å være relatert til alder, belastning fra terrengmasser, samt normale bevegelser i grunn og konstruksjon over tid. Støttemurer utsettes over tid for belastninger fra terrengmasser, fukt og sesongmessige bevegelser i grunnen. Dette kan medføre mindre sprekke-dannelser og lokale skjevheter som observert her. Mindre sprekke-dannelser og bevegelser forekommer derfor oftere i slike konstruksjoner.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger
- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning: Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar. Det er etablert innmurt badekar med begrenset inspeksjons- og ventilasjonsmulighet under karet. Det er registrert lufterist, men løsningen vurderes likevel å ha begrenset gjennomlufting da det normalt anbefales ventilasjon i begge ender av badekaret for å sikre tilfredsstillende luftutskifting under innkassingen. Begrenset lufting kan gi økt risiko for oppfuktning og kondens i skjulte konstruksjoner over tid, spesielt ved plassering mot yttervegg eller der det ikke er gulvvarme.
- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av normal slitasje. Det er ikke registrert tekniske feil, men

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

2. etasje



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

PLANTEGNINGER

1. etasje



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

PLANTEGNINGER

Underetasje



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

3.589.023,- for 2024

Formuesverdi sekundær

11.555.747,- 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 12 237,68 kr
Avløpsgebyr 14 796,69 kr

Prognosene for inneværende år kan avvike.

Fakturert beløp for 2025: 33 992,22 kr

Kommunale avgifter

34.771,- for 2026

Eiendomsskatt

7.250,- for 2026

Info eiendomsskatt

Slik har vi regnet: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år.

Det tas forbehold om at det kan forekomme endringer.

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 brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.12.2009 som omhandler påbygg/tilbygg.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 10.02.1977, for

tilbygg til bolighus.

Det foreligger byggetegninger av plan, snitt og fasader ifm tilbygg/påbygg

av arbeidsrom, datert 01.01.2003 og 17.01.2003.

Det foreligger byggetegninger av plan, snitt og fasader-bruksendring-loft, datert 28.07.1976.

Det foreligger byggetegninger av plan, snitt og fasader-Hovedutbyggingen, datert 17.04.1975.

Det foreligger tegninger av fasaden, datert 1921.

Tegningene er godkjente og byggemeldt, men det er avvik fra disse:

Underetasjen: Vaskerommet er kjøkken. Endringen utløser ikke søknadsplikt.

1.etasje: Der det er tegnet kjøkken, er det etablert bad.

Kjøkkenet er flyttet dit badet er tegnet inn. I stuen er det opprinnelig tegnet inn et soverom.

Ingen av endringene utløser søknadsplikt. 2.etasje: Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 15. desember 2009

Tinglyste heftelser og rettigheter

1922/125-1/8 06.03.1922 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vedlikehold

1949/1874-1/8 06.05.1949 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 697

1961/3406-1/8 22.11.1961 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger

1961/6531-1/8 22.11.1961 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1981/6728-1/8 05.10.1981 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 697

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 2077

Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger

1987/12612-1/8 31.12.1987 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gårdsnummer 107, Bruksnummer 542 i 3222 LØRENSKOG

kommune

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei iht. reguleringsplan Fjellhamarskogen (Id 1987002). For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Kommuneplanens arealdel 2026-2038, id 2024004 er under arbeid.

Vei/Vann/Avløp

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 kjøperen 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.

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 kjøperen 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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

10 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

272 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

273 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

291 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

11 173 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

11 191 490,00 (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 meglers 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. Enkeltaker 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 bygningssakkyndiges 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.

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 rettskjøperforsikring 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/boligkjooper/>.

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

Anita Iren Høgtorp Fiksdal

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 94 500 (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 (25-30 bilder + 5 drone) kr 31 790,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 000,00, Visning pr. stk. (1. gratis kr 2950 utover dette) kr 0,00. Sum faste vederlag kr. 64 030.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 6 406,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 6 951.

Totale kostnader kr. 70 981.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før

Kjerneinformasjon

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 - markeds plasser 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.

Dato salgsoppgave
11.5.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
 LØRENSKOG kommune
 gnr. 107, bnr. 542

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 Rapportdato: 07.05.2026 Oppdragsnr.: 20000-1882 Eiendomsverdi ref nr: CB9116
 Autorisert foretak: Verdicto AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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



Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdicto AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk 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 Verdicto 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@verdicto.no
 991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 2 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 3 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 4 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Boligen er registrert med byggeår 1976, men basert på tilgjengelige tegninger kan det se ut som deler av bygningen opprinnelig kan være fra ca. 1921, mens hovedutbyggingen er utført i 1975. Dette er ikke bekreftet med sikkerhet, men forholdet er relevant ved vurdering av konstruksjoner, løsninger og forventet restlevetid på enkelte bygningsdeler.

Boligen er bygget om, modernisert og vedlikeholdt i flere omganger, blant annet med tilbygg, oppgraderinger av våtrom, drenering, etterisolering, nye vinduer, oppgraderinger av elektrisk anlegg samt deler av vann- og avløpsanlegg. Flere av de nyere arbeidene fremstår i normalt god stand.

Samtidig består deler av boligen fortsatt av eldre konstruksjoner og bygningsdeler med høyere alder og redusert restlevetid. Det er derfor gjort flere aldersvurderinger i rapporten. Enkelte bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, mens andre allerede har passert normal brukstid, selv om de fortsatt er i bruk og fremstår som funksjonelle på befaringdagen. Dette gjelder særlig enkelte eldre konstruksjoner, deler av vann- og avløpsanlegg, takteking samt øvrige opprinnelige bygningsdeler.

Det er utført omfattende tiltak over tid, blant annet ny drenering med fuktsikrings tiltak rundt grunnmuren, oppgraderinger av hovedetasjen og flere tekniske forbedringer. Dette bidrar til at boligen totalt sett fremstår som normalt vedlikeholdt og i normal teknisk stand sett opp mot alder, byggeskikk og konstruksjonstype. Samtidig må det påregnes videre vedlikehold, oppfølging og enkelte oppgraderinger i årene som kommer, slik man normalt må forvente i en bolig med både eldre og nyere bygningsdeler. Det henvises til de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelser, vurderinger og anbefalte tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål og plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kommentarer;

Boligen ble etterisolert og påført ny kledning i 2016, med unntak av rommet som ble bygget på i 2009. ifølge eier

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

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 20 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord utover det som er kommentert under.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til konstruksjonen via dører i 2.etasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass(underetasjen)

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdører i tre med 3-lags glass..

Terrasse fra inngangspartiet til terrassen som utgjør taket over stuen underetasjen.

Terrassen i trevirke med adkomst fra inngangspartiet og stuen i 1. etasje. Terrassen er tekket med membranduk. Takrenne i front for bortledning av vann.

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra boligrom i etasjen og hagen.

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra spisestue/kjøkken og hagen.

Utvendig tretrapp med adkomst fra terrassen og til hagen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Kommentar;

Overflater og innredninger i boligen er fra ulike perioder, som følge av oppgraderinger og vedlikehold over tid. Hoveddelen av første etasje ble vesentlig oppgradert i 2018, mens øvrige deler er av eldre dato. Vurderingene er derfor basert på en samlet vurdering av alder, synlig tilstand og normal slitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar:

Lasermåling er utført i utvalgte rom i hver etasje, i tråd med anbefalinger i NS 3600. Laseren ble plassert på gulv i relevante rom (2 for hver etasje), og det ble kontrollert i flere retninger i rommene.

Boligen har dobbel elementpipe med ildsted i underetasjen. Utvendige feieluker.

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet ildsted i stuen i 1.etasje. Feieluke i ikke måleverdig rom i underetasjen.

Boligen har elementpipe og parafinovn tilknyttet pipeløpet.

Kommentar:

Boligen har elementpipe med tilhørende parafinovn. Eier opplyser at pipen og ildstedet ikke er i bruk, og at dette heller ikke har vært i bruk tidligere. Pipen er ikke registrert hos feiervesenet. Det er derfor

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 5 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

ikke foretatt full vurdering av funksjon eller forskriftsmessig utførelse.

Dersom pipen og ildstedet skal tas i bruk, må forholdet gjennomgås og godkjennes av fagperson/feiervesen. Det må da påregnes tiltak knyttet til sikker bruk, herunder etablering av ubrennbar plate foran ildsted, forskriftsmessig løsning ved sotluke, samt sikker adkomst for feiing og tilsyn.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i ikke måleverdig rom ved teknisk rom. Mot ytterveggen.

Kommentar:

Det er utført hulltaking og fuktmåling i ett område i utforingen, der det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Det ble målt 13,4 vektprosent fukt i trevirket, noe som vurderes som innenfor normale verdier.

Målingen gjelder kun det kontrollerte området. Selv om det ikke ble registrert unormal fukt her, friskmeldes ikke hele konstruksjonen. Rom under terreng er en risikokonstruksjon, og det kan forekomme fuktproblematikk andre steder i konstruksjonen som ikke er avdekket ved denne kontrollen.

Det er registrert ventiler i grunnmuren som kan indikere at det er krypkjeller under deler av boligen. Det er ikke etablert synlig adkomst til dette området, og konstruksjonen er derfor ikke undersøkt innvendig. Inn mot den eldre delen av stuen.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar:

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1.etasje;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmøntert toalett. Dusjnise med skjermvegger i glass. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Våtrom oppgradert i 2018 av Mur og Bad AS. Det foreligger, og er fremvist, sjekklister og internkontroll dokumenter.

Det er målt nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og til nedsenket på ca 10 mm. Det er i tillegg en oppbrett under terskelen på ca 15 mm. Nedsenket dusjsone med fall lokalt i dusjsonen. Total høydeforskjell toppen av oppbretten under terskelen og til topp slukrist er ca 50 mm.

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:
Badet er utstyrt med fuktstyrt avtrekk. Denne typen avtrekk

aktiveres først ved økt fuktbelastning, og funksjonen lot seg derfor ikke teste ved bruk av papir eller røykappulle under befaringen uten å tilføre fukt (f.eks. ved bruk av dusj over tid). Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll, og det er ikke verifisert at avtrekket fungerer som forutsatt. Funksjon bør kontrolleres nærmere ved bruk eller av fagkyndig.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stuen i retning dusjsonen.

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

Bad/wc-underetasjen;
Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Profilert innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Gulvmøntert toalett. Badekar med dusjmuligheter. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett synlig sluk på badet. Dette er plassert ved badekaret

Bygget i 2004. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Kommentar fra eier;

Badet i underetasjen er gjort i regi av Skrolsvik Helge Bygg og SnekkerService. Full renovering av bad i kjeller. Pigging av gulv med nytt betonggulv med varmekabler og smøremembran. Nytt interiør, nye rør og sluk.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:

Badet er utstyrt med fuktstyrt avtrekk. Denne typen avtrekk aktiveres først ved økt fuktbelastning, og funksjonen lot seg derfor ikke teste ved bruk av papir eller røykappulle under befaringen uten å tilføre fukt (f.eks. ved bruk av dusj over tid). Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll, og det er ikke verifisert at avtrekket fungerer som forutsatt. Funksjon bør kontrolleres nærmere ved bruk eller av fagkyndig.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og borring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjson, kan ikke

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 6 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Underetasjen;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålum med ettgrens blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

1.etasje;

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålum med ettgrens blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak og stoppekran er plassert i ikke måleverdig teknisk rom. Det er en fordeling montert i himling i teknisk rom, samt fordelerskap i innredning på bad i underetasjen.

Rørapplegget består av både plast- og kobberør, med varierende alder.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Luft/luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i ikke måleverdig teknisk rom med sluk, og er tilkoblet strømmettet direkte (uten bruk av stikk)

Hovedsikring, overspenningsvern, strømmåler og automatsikringer i skapet i entreen/hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Kommentar;

Eier har fått opplysninger om at bygget står på fjell.

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Eier opplyser at alle vegger under terreng ble sikret med ny fuktsikring og drenering i 2010. Arbeidene ble utført av Arild Høibraaten Maskinentrepenører.

Kommentar;

Vurderingen er basert på opplyst alder.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Eiendommen har flere støttemurer oppført i ulike materialer, herunder betong, betongstein og lettbetong.

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. Terreng 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.

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

Selger opplyser om nedgravd utvendig oljetank. Denne ble sanert i 2019, og det foreligger dokumentasjon i form av ferdigmelding.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 7 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasjen;

Vaskerommet er kjøkken. Endringen utløser ikke søknadsplikt.

1.etasje;

Der det er tegnet kjøkken, er det etablert bad. Kjøkkenet er flyttet dit badet er tegnet inn. I stuen er det opprinnelig tegnet inn et soverom. Ingen av endringene utløser søknadsplikt.

2.etasje;

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

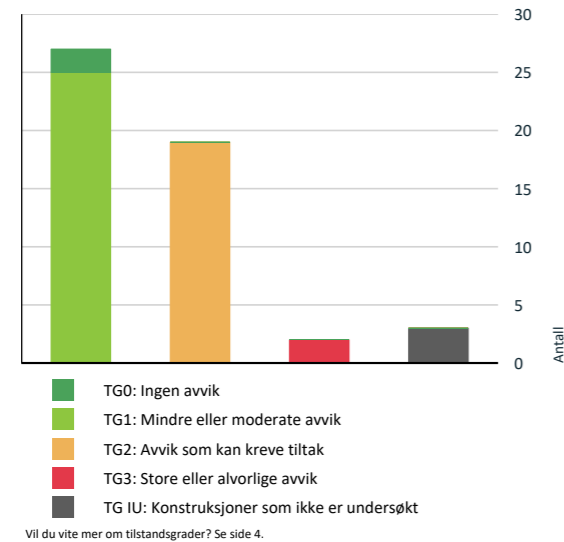
Side: 8 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

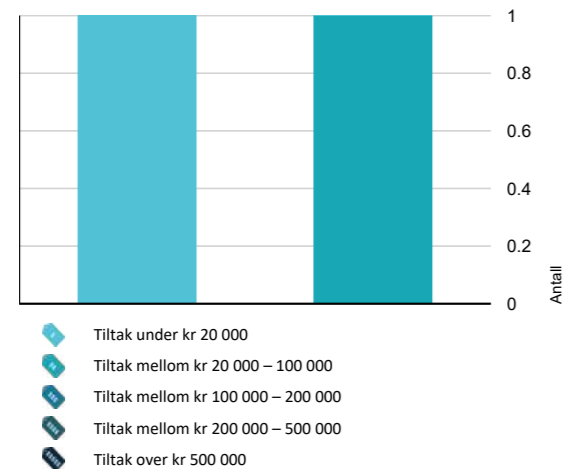
Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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.

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 9 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe og ildsted - Ikke registrert i bruk [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypkljeller [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2018 [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2004 [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse over boligrom [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted-2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 10 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1976	Basert på tegninger, kan det se ut som en del av boligen er fra 1921, og at hovedutbyggingen skjedde i 1975.

Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Hovedutbygging
1975	Tilbygg	Hovedutbygging
1976	Bruksendring	Bruksendring-Loft
2004	Tilbygg	Nytt tilbygg til eksisterende bygg på bakkeplan for å etablere kjellerstue, gang og 2 soverom.
2010	Oppgradering	Ny drenering
2016	Oppgradering	Byttet kledning på huset og etterisolert utsiden av huset med 5cm.
2018	Modernisering	Full renovering av husets hovedetasje med nytt kjøkken, bad, elektro, vegger, nye vinduer, nye verandadører, ny utgangsdør og gulv.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen er opplyst å være ca. 30 år gammel. Dette innebærer at forventet brukstid er passert med god margin, og taket må anses å være i slutten av sin tekniske levetid. Det er ikke registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringsdagen, men vurderingen er i hovedsak basert på alder og normal levetidsbetraktning for materialet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder gjør at taket gradvis blir mindre motstandsdyktig mot vær og belastning. Det kan fungere i flere år til, men det må påregnes behov for utskiftning eller ny teking i årene som kommer. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taket. Dette kan bidra til å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål og plast.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 11 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;
Dette gjelder pipen uten stige eller feieplattform. Pipen er registrert som inaktiv hos bygningsmyndigheter, ifølge eier.

Punkt 2;

Det er ikke registrert funksjonelle feil eller synlige lekkasjer(utover punkt 3) ved befaring, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det regnet ikke på befaringsdagen, så en fullverdig vurdering av funksjonen er vanskelig.

Punkt 3;

Det ble avdekket hull i en takrenne på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Punkt 1;

Pipen er registrert som inaktiv, og det er derfor ikke krav til sikker adkomst slik forholdet er i dag. Dersom pipen tas i bruk igjen, må det etableres sikker adkomst for feiing og tilsyn. Dette innebærer løsning fra bakken og opp til skorstein, som for eksempel godkjent takstige eller stigerinn, samt feieplattform dersom pipa rager mer enn 1,2 meter over takflaten. Uten slik løsning kan feier gi pålegg eller nekte bruk av pipe/ildsted.

Punkt 2;

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle andre lekkasjer. Basert på alderen på takrenner, nedløp og beslag, kan det ikke utelukkes at det blir behov for skifte eller lokale utbedringer av disse som først oppdages etter nedbør. Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

Punkt 3;

Vedvarende vannpåvirkning kan føre til oppfuktning, misfarging og forkortet levetid på nærliggende konstruksjon. Over tid kan fukt gi grobunn for sopp og råte i treverket nær takrennen. Det anbefales å tette hullet eller skifte deler av takrennen for å sikre tett føring av vann til bakkenivå.



Hull i takrenne(Mot Kyrre Grepps vei)



Inaktiv pipe, ifølge eier

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kommentarer;

Boligen ble etterisolert og påført ny kledning i 2016, med unntak av rommet som ble bygget på i 2009. ifølge eier

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

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 20 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskade bord utover det som er kommentert under.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 12 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;

Det er registrert sprekkdannelser og enkelte råteskader i bordkledningen, særlig på fasade mot syd. Dette er en værutsatt side av bygget, og økt solbelastning fører ofte til større uttørking, bevegelser i treverket og raskere nedbrytning av overflatebehandling. Slike forhold gir økt risiko for sprekker og fuktopptak over tid.

Punkt 2;

På deler av fasaden, spesielt ved terrasseplattning mot vest og fasade mot syd, er bordkledningen avsluttet for nært terrenget, samt at terrasseplattningene er bygget mot kledningen. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskeren). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold. Der terrassen er bygget mot kledningen blir det vanskeligere å kontrollere og vedlikeholde av deler av panelen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Punkt 1:

Sprekkdannelser og råteskader svekker kledningens evne til å beskytte konstruksjonen bak. Dersom forholdet ikke følges opp, kan det føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning. Skadde bord bør skiftes ut, og overflatebehandling må vedlikeholdes for å hindre videre utvikling.

Punkt 2:

For liten avstand til terreng og terrasse gir økt fuktbelastning og dårligere uttørking, noe som over tid kan føre til råteskader i nedre del av kledningen. I tillegg blir kontroll og vedlikehold vanskeligere. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/dekke, samt sikre tilgang for inspeksjon og vedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til konstruksjonen via dører i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert misfarging/sverting på undertaket som tyder på tidligere fuktpåvirkning, trolig som følge av kondens. Eier opplyser at det tidligere har vært utfordringer med luftlekkasjer mellom varm boligdel og kaldloft, og at det er gjort tiltak med dampsperre, isolasjon og bedre lufting. Forholdet vurderes derfor som et tidligere avvik, men det er ikke mulig å verifisere fullt ut om løsningen fungerer over tid.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 13 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Andre tiltak:

Tidligere fuktpåvirkning kan redusere levetiden på materialene dersom problemet ikke er helt løst, og det er derfor viktig å følge med på utviklingen over tid. Det anbefales jevnlig kontroll av loftet for å se etter nye tegn til fukt, misfarging eller lukt, slik at eventuelle problemer kan oppdages og håndteres tidlig.



Vinduer - 2018

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er registrert at vinduer fra 2018 har vannbrett i treverk uten beslag. Dette er en løsning som er mer utsatt for vær og fukt enn vannbrett med beslag. Selv om vann ledes bort fra vinduet, vil treverket i større grad bli påvirket av regn og fukt over tid. Løsningen krever hyppigere vedlikehold(maling) enn det som er tilfelle med beslaglagte vannbrett, og vurderes som mindre robust enn løsning med beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Mangel på beslag på vannbrett gir økt risiko for fuktopptak i treverket. Over tid kan dette føre til skader i vannbrett og i tilstøtende konstruksjon dersom vedlikehold ikke følges opp hyppig. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vannbrettene. For å redusere vedlikeholdsbehov og risiko for skader, bør det vurderes å etablere beslag på vannbrettene.

Vinduer - 2004

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 14 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

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

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass(underetasjen)

Årstall: 2004 Kilde: Eier

1 TO 1 Ytterdør 1.etasje

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 TO 1 Ytterdør underetasjen

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

1 TO 1 Terrassedører 1.etasje

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdører i tre med 3-lags glass..

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse fra inngangspartiet til terrassen som utgjør taket over stuen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Dette gjelder en bjelke under trappen fra gårdsplassen og opp til inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 15 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Råteskadet bjelke vil over tid kunne påvirke bæreevnen dersom forholdet utvikler seg videre. Selv om det på befaringdagen ikke er registrert svikt i konstruksjonen, vurderes utskifting som nødvendig for å opprettholde sikker og varig løsning. Det anbefales å skifte ut skadet bjelke. Arbeidet bør utføres slik at tilstøtende konstruksjoner kontrolleres samtidig, og at årsak til fuktpåvirkning avklares og utbedres.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er gjort et grovt anslag på utbedringskostnader under kr 20 000. Estimater forutsetter at tiltaket kan begrenses til utskifting av den skadede bjelken og nødvendige lokale tilpasninger.

Det må understrekes at konstruksjonen ikke er åpnet utover det som er synlig, og at skadeomfanget derfor er usikkert. Ved demontering kan det avdekkes ytterligere skader i tilstøtende konstruksjoner, som kan medføre behov for mer omfattende tiltak.

Dersom det viser seg at råteskadene er mer utbredt enn antatt, kan det bli nødvendig med utskifting av flere bærende deler eller oppbygging av større deler av konstruksjonen. Dette vil kunne medføre høyere kostnader enn angitt.

Estimatet er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon basert på synlige forhold og normal praksis. Endelig kostnad vil avhenge av skadeomfang, valgt løsning og markedsforhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TO 2 Terrasse over boligrom

Beskrivelse

Terrassen i trevirke med adkomst fra inngangspartiet og stuen i 1. etasje. Terrassen er tekket med membranduk. Takrenne i front for bortledning av vann.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Terrassen fungerer som tak over deler av underliggende boligdel, og anses som en risikokonstruksjon. Bygget er fra 2004, og membranen antas å være fra oppføringstidspunktet. Dette innebærer at membranen er ca. 22 år gammel. Basert på levetidsbetraktninger for tekking/membraner er forventet brukstid ofte 20–30 år, avhengig av type, utførelse og vedlikehold. Mer enn halvparten av forventet levetid er dermed passert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Når en terrasse fungerer som tak over underliggende rom, er konstruksjonen særlig utsatt for fuktbelastning. Når membranen samtidig har passert forventet brukstid, øker risikoen for utettheter og lekkasjer til underliggende konstruksjon eller rom. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger symptomer på lekkasje i dag, må det påregnes svikt i tekningen som følge av alder. Det anbefales derfor nærmere kontroll av konstruksjonen og vurdering av behov for oppgradering eller utskifting av membran/teking for å redusere risiko for fuktskader.

1 TO 1 Terrasseplattning underetasjen

Beskrivelse

Terrasseplattninger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra boligrom i etasjen og hagen.

1 TO 1 Terrasseplattning 1.etasje

Beskrivelse

Terrasseplattninger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra spisestue/kjøkken og hagen.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 16 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp med adkomst fra terrassen og til hagen.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Kommentar:

Overflater og innredninger i boligen er fra ulike perioder, som følge av oppgraderinger og vedlikehold over tid. Hoveddelen av første etasje ble vesentlig oppgradert i 2018, mens øvrige deler er av eldre dato. Vurderingene er derfor basert på en samlet vurdering av alder, synlig tilstand og normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert normal slitasje på overflater i deler av boligen, særlig i underetasje og 2. etasje. Overflatene er av eldre dato og bærer preg av bruk over tid, med noe slitasje og redusert estetisk standard sammenlignet med nyere oppgraderte deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter og påvirker ikke funksjonen. Det må likevel påregnes noe vedlikehold og oppgradering over tid, avhengig av ønsket standard og behov for nye eiere.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar:

Lasermåling er utført i utvalgte rom i hver etasje, i tråd med anbefalinger i NS 3600. Laseren ble plassert på gulv i relevante rom(2 for hver etasje), og det ble kontrollert i flere retninger i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etasje:

Det er registrert 50 mm avvik i ett soverom og 30 mm i det andre.(TG 3)

1. etasje:

Det er registrert 18 mm avvik i stuen. (TG 2)

Underetasje:

Det er ikke registrert avvik utover normal standard.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 17 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (kr 20 000–100 000) er et veiledende anslag som forutsetter lokal oppretting av gulvoverflater, herunder riving av eksisterende overflatelag og etablering av nytt undergulv/avretting. Estimater tar utgangspunkt i en begrenset, overflatebasert løsning uten inngrep i bjelkelag eller øvrige bærende konstruksjoner.

Boligen er oppført i 1976, og det er registrert skjevheter i etasjeskillet på over ca. 30 mm gjennom rommet. I eldre konstruksjoner kan slike skjevheter være konstruktivt betinget, og det kan ikke utelukkes at tilfredsstillende oppretting krever inngrep i bjelkelag, forsterkning eller ombygging av konstruksjonen. Slike arbeider er ikke inkludert i kostnadsestimatet og vil medføre vesentlig høyere kostnader enn det oppgitte intervallet.

Etter riving og åpning av konstruksjonen kan det avdekkes ytterligere forhold som påvirker omfang og kostnadsnivå. Kostnadsestimatet er derfor ikke å anse som et pristilbud, men som en begrenset og orienterende vurdering basert på synlige forhold ved befaring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har dobbel elementpipe med ildsted i underetasjen. Utvendige feieluker.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

TG 2 Pipe og ildsted-2

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet ildsted i stuen i 1. etasje. Feieluke i ikke måleverdig rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å være oppmerksom på at teglpipe fra denne perioden er utsatt for aldring og slitasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn og ny vurdering ved endret bruk, trekkproblemer eller før eventuell installasjon av ny ildsted. Tidspunkt for rehabilitering vurderes å nærme seg ut fra alder alene.

TG 3 Pipe og ildsted - Ikke registrert i bruk

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og parafinovn tilknyttet pipeløpet.

Kommentar:

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 18 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe med tilhørende parafinovn. Eier opplyser at pipen og ildstedet ikke er i bruk, og at dette heller ikke har vært i bruk tidligere. Pipen er ikke registrert hos feiervesenet. Det er derfor ikke foretatt full vurdering av funksjon eller forskriftsmessig utførelse.

Dersom pipen og ildstedet skal tas i bruk, må forholdet gjennomgås og godkjennes av fagperson/feiervesen. Det må da påregnes tiltak knyttet til sikker bruk, herunder etablering av ubrennbar plate foran ildsted, forskriftsmessig løsning ved sotluke, samt sikker adkomst for feiing og tilsyn.

1 TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i ikke måleverdig rom ved teknisk rom. Mot ytterveggen.

Kommentar:

Det er utført hulltaking og fuktmåling i ett område i utforingen, der det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Det ble målt 13,4 vektprosent fukt i trevirket, noe som vurderes som innenfor normale verdier.

Målingen gjelder kun det kontrollerte området. Selv om det ikke ble registrert unormal fukt her, friskmeldes ikke hele konstruksjonen. Rom under terreng er en risikokonstruksjon, og det kan forekomme fuktproblematikk andre steder i konstruksjonen som ikke er avdekket ved denne kontrollen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hultaking foretatt
04/05-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

1 TO 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er registrert ventil i grunnmuren som kan indikere at det er krypkjeller under deler av boligen. Det er ikke etablert synlig adkomst til dette området, og konstruksjonen er derfor ikke undersøkt innvendig. Inn mot den eldre delen av stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det er indikasjon på at det kan være krypkjeller under deler av boligen, basert på blant annet ventil i grunnmuren. Området har ikke adkomst og er derfor ikke undersøkt innvendig.

Manglende tilgang innebærer at tilstanden i konstruksjonen er ukjent. Eventuelle fukt-, sopp- eller råteskader kan derfor ikke utelukkes.

Kryp kjeller er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen og med sjanse for påfølgende kondensering, noe som over tid kan gi skader i konstruksjoner.

Det anbefales at forholdet vurderes nærmere dersom det er behov for sikker avklaring av tilstand, for eksempel ved å etablere adkomst eller gjennomføre nærmere undersøkelser av den lukkede konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 19 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar:

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

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegger i glass. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Våtrom oppgradert i 2018 av Mur og Bad AS. Det foreligger, og er fremvist, sjekklister og internkontroll dokumenter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og til nedsenket på ca 10 mm. Det er i tillegg en oppbrett under terskelen på ca 15 mm. Nedsenket dusjone med fall lokalt i dusjonen. Total høydeforskjell toppen av oppbretten under terskelen og til topp slukrist er ca 50 mm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 20 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk på ytterveggen. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:

Badet er utstyrt med fuktstyrt avtrekk. Denne typen avtrekk aktiveres først ved økt fuktbelastning, og funksjonen lot seg derfor ikke teste ved bruk av papir eller røykappulle under befaringen uten å tilføre fukt (f.eks. ved bruk av dusj over tid). Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll, og det er ikke verifisert at avtrekket fungerer som forutsatt. Funksjon bør kontrolleres nærmere ved bruk eller av fagkyndig.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stuen i retning dusjsonen.

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

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 21 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



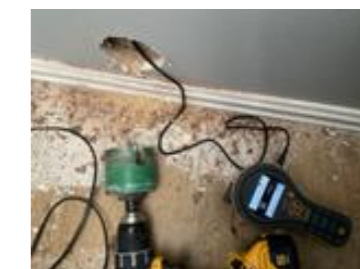
Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 4/5
-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.

Profilert innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Badekar med dusjmuligheter. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett synlig sluk på badet. Dette er plassert ved badekaret

Bygget i 2004. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Kommentar fra eier;

Badet i underetasjen er gjort i regi av av Skrolsvik Helge Bygg og SnekkerService. Full renovering av bad i kjeller. Piggning av gulv med nytt betonggulv med varmekabler og smøremembran. Nytt interiør, nye rør og sluk.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 22 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Punkt 1;

Manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved sluk, samt skjult løsning uten mulighet for visuell vurdering. Det er plastsluk med klemring. Membran er ikke synlig ved befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Skjulte bygningsdeler uten dokumentert oppbygning vurderes med TG2, selv om det ikke foreligger symptomer på skader.

Punkt 2;

Membranens tilstand og utførelse kan ikke bekrefte visuelt eller dokumenteres med tilgjengelig informasjon. Membrantype er derfor ukjent, og vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Basert på alder (ca. 22 år), vil smøremembran normalt ha overskredet anbefalt midtpunkt for forventet levetid (15 år), mens banemembran også nærmer seg slutten av sin forventede levetid (typisk ca. 20 år).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

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

Punkt 2;

Når membranen nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer – særlig siden det ikke kan dokumenteres fagmessig utførelse. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjesymptomer per i dag, anbefales hyppig oppfølging av våtrommet i årene som kommer. Eventuelle tegn til uønsket fukt eller lukt bør følges opp umiddelbart. Ved fremtidig oppussing bør det legges til grunn at full rehabilitering med ny membran og nytt sluk er nødvendig for å møte dagens krav til tetthet i våtsoner.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Det er etablert innmurt badekar med begrenset inspeksjons- og ventilasjonsmulighet under karet. Det er registrert lufterist, men løsningen vurderes likevel å ha begrenset gjennomlufting da det normalt anbefales ventilasjon i begge ender av badekaret for å sikre tilfredsstillende luftutskifting under innkassingen. Begrenset lufting kan gi økt risiko for oppfukning og kondens i skjulte konstruksjoner over tid, spesielt ved plassering mot yttervegg eller der det ikke er gulvvarme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 23 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Mangelfull ventilering under innmurt badekar kan føre til at fukt og kondens blir stående i konstruksjonen over tid, noe som kan gi risiko for muggsopp, lukt og fuktskader i skjulte områder. Det anbefales å etablere bedre ventilering under badekaret, eksempelvis med ekstra lufterist eller annen løsning som sikrer gjennomstrømning av luft og bedre mulighet for inspeksjon og uttørring.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:

Badet er utstyrt med fuktstyrt avtrekk. Denne typen avtrekk aktiveres først ved økt fuktbelastning, og funksjonen lot seg derfor ikke teste ved bruk av papir eller røykappulle under befaringen uten å tilføre fukt (f.eks. ved bruk av dusj over tid). Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll, og det er ikke verifisert at avtrekket fungerer som forutsatt. Funksjon bør kontrolleres nærmere ved bruk eller av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Ved manglende tilluft fungerer avtrekket dårligere, og fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 4J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Årstall: 1976

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 24 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av normal slitasje. Det er ikke registrert tekniske feil, men løsninger og standard fremstår som utdaterte sammenlignet med dagens nivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter og påvirker ikke funksjonen i dag. Det må likevel påregnes vedlikehold og oppgradering over tid, avhengig av ønsket standard og behov.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 25 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Inntak og stoppekran er plassert i ikke måleverdig teknisk rom. Det er en fordeling montert i himling i teknisk rom, samt fordelerskap i innredning på bad i underetasjen.

Røropplegget består av både plast- og kobberør, med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørnettet består av både plast- og kobberør fra ulike perioder (ca. 1976, 2004 og 2018). Deler av anlegget er dermed av høy alder, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert for enkelte komponenter.

Boligen er bygget om og på i flere omganger, og det er vanskelig å få full oversikt over hele rørnettet. Det er uklart i hvilken grad eldre rør er skiftet ut eller fortsatt er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av varierende alder og manglende oversikt over rørnettet, er det økt usikkerhet knyttet til samlet tilstand og restlevetid. Eldre vannledninger har høyere risiko for lekkasjer og svikt, selv om anlegget fungerer på befaringsdagen. Slike skader kan oppstå uten forvarsel.

For å få en bedre oversikt over tilstand og utførelse, anbefales det at rørløgger gjennomfører en kontroll av de tilgjengelige delene av vannrørnettet. Basert på en slik gjennomgang kan det gis anbefalinger om videre oppfølging og eventuelle tiltak.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsnettet består av komponenter fra ulike perioder, hvor deler av anlegget, særlig støpejernrør, kan være av høy alder. For slike rør vil mer enn halvparten av forventet levetid normalt være passert.

Boligen er bygget om og på i flere omganger, og det er vanskelig å få full oversikt over hele avløpsnettet. Det er uklart i hvilken grad eldre rør er skiftet ut eller fortsatt er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av varierende alder og manglende oversikt, er det økt usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid. Eldre avløpsrør har økt risiko for sprekkdannelse, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer på befaringsdagen. Skader kan utvikle seg over tid uten tydelige symptomer.

For å få bedre oversikt anbefales det at fagperson gjennomfører kontroll av de tilgjengelige delene av avløpsnettet. Ved behov kan kamerainspeksjon benyttes for å vurdere innvendig tilstand. Basert på dette kan det gis anbefalinger om videre oppfølging og eventuelle tiltak.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 26 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmpumpe.

Kommentar;
Service utført desember 2025, ifølge fremvist faktura.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i ikke måleverdig teknisk rom med sluk, og er tilkoblet strømmettet direkte(uten bruk av stikk)

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Berederen fungerer tilsynelatende i dag(varmt vann i springen), men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

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 forenklete 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, overspenningsvern, strømmåler og automatsikringer i skapet i entreen/hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 27 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det elektriske anlegget i boligen fremstår som sammensatt av installasjoner fra flere perioder. Boligen er opprinnelig fra ca. 1920-tallet, med større ombygging i 1976, og det er i tillegg utført oppgraderinger, blant annet i første etasje i 2018. Eier har bodd i boligen siden ca. 2002 og kan fremvise samsvarserklæringer for egne arbeider, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for eldre deler av anlegget. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, men det er aldri gjennomført el-tilsyn. Deler av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere tilstand, sikkerhet og eventuelt behov for tiltak. Anbefalingen om kontroll er gitt som følge av anleggets alder og for at det ikke er utført kjente uavhengige kontroller av anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

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.

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 28 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Kommentar;

Eier har fått opplysninger om at bygget står på fjell.

YG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Eier opplyser at alle vegger under terreng ble sikret med ny fuktsikring og drenering i 2010. Arbeidene ble utført av Arild Høibraaten Maskinentreprenører.

Kommentar;

Vurderingen er basert på opplyst alder.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

YG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Skadene er lokalisert til nedre del av muren nær bakkenivå. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av kapillært fuktopptrekk fra grunnen.

Det mangler en grunnmursplate ved sanert utvendig parafintank mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

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

Observasjonene vurderes som aldersrelaterte, men bør også ses i sammenheng med forhold registrert under bygningsdelene fuktsikring og drenering samt rom under terreng.

Manglende grunnmursplate medfører at muren i større grad utsettes for fukt, samt dårligere beskyttelse av fuktsikringen/isolasjonen. Det anbefales å reetablere grunnmursplate for å bedre beskyttelsen av grunnmuren.



YG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har flere støttemurer oppført i ulike materialer, herunder betong, betongstein og lettbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert mindre sprekker og enkelte skjevheter i støttemurer av lettbetong. Forholdet vurderes å være relatert til alder, belastning fra terrengmasser, samt normale bevegelser i grunn og konstruksjon over tid. Støttemurer utsettes over tid for belastninger fra terrengmasser, fukt og sesongmessige bevegelser i grunnen. Dette kan medføre mindre sprekke-dannelser og lokale skjevheter som observert her. Mindre sprekke-dannelser og bevegelser forekommer derfor oftere i slike konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevhetene vurderes ikke å være akutte, men muren 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.

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Støttemur med mindre skjevheter



Støttemur med mindre skjevheter

TO 0 Terrenforhold

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.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvreis, 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.

TO 1 Oljetank

Beskrivelse

Selger opplyser om nedgravd utvendig oljetank. Denne ble sanert i 2019, og det foreligger dokumentasjon i form av ferdigmelding.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 31 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon;

Det er fremlagt radonmålingsrapport fra 2011 med dokumenterte målinger utført i soverom i underetasjen. Målingene viste verdier på henholdsvis 130 Bq/m³ og 160 Bq/m³. Selger opplyser at det etter dette ble utført tiltak for økt ventilering, og at senere kontrollmålinger utført av eier viste reduserte verdier rundt 70–80 Bq/m³.

De opplyste verdiene etter utførte tiltak ligger under Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine anbefalte tiltaksgrænse på 100 Bq/m³. Det bemerkes samtidig at radonnivåer kan variere over tid som følge av klima, ventilasjon, bruksmønster og endringer i konstruksjonen. Tidligere målinger gir derfor ikke nødvendigvis et sikkert bilde av dagens situasjon. For å få oppdatert dokumentasjon på dagens radonnivå anbefales ny langtidsmåling i vinterhalvåret, i tråd med DSA sine anbefalinger.

Rekkverk støttemur;

Gjelder muren utenfor inngangspartiet i underetasjen. Når slike murer mangler rekkverk, øker risikoen for fallulykker betraktelig. For å lukke avviket, må det etableres rekkverk på støttemuren.

Innvendig trapp;

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.

Rekkverk terrasse;

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp til 100 cm. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 32 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Støttemur uten rekkverk

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2018

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
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

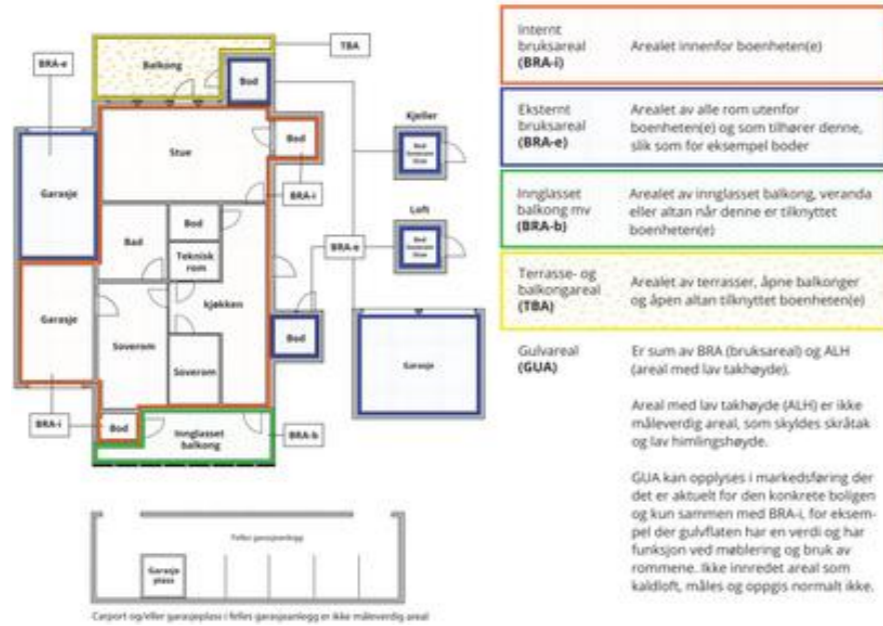
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 35 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Golvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	111			111	63	6	117
2. etasje	33			33			33
Underetasje	104			104	106	39	143
SUM	248				169	45	293
SUM BRA	248						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, hall m/trapp, stue, trimrom, bad/wc, spise- og kjøkken		
2. etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2		
Underetasje	Entré, hall m/trapp, bad/wc, kjøkken, stue, stue 2, gang, hobbyrom, soverom		

Kommentar

Deler av underetasjen har takhøyde under 190 cm og arealene er derfor ikke måleverdige etter gjeldende måleregler (NS 3940). Disse arealene er oppgitt som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjen; Vaskerommet er kjøkken. Endringen utløser ikke søknadsplikt.

1. etasje;
Der det er tegnet kjøkken, er det etablert bad. Kjøkkenet er flyttet dit badet er tegnet inn. I stuen er det opprinnelig tegnet inn et soverom. Ingen av endringene utløser søknadsplikt.

2. etasje;
Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 36 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Steffen Fiksdal	Rekvirent
	Anita Iren Høgtorp Fiksdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	542		0	1016.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kyrre Grepps vei 13

Hjemmelshaver

Fiksdal Anita Iren Høgtorp

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende sentralt på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Eiendommen har en beliggenhet med kort gangavstand til tog, buss, skoler, barnehager, badeplasser, turstier og rekreasjonsområder. Kommunen opererer med "veiledende inntaksområder" for barneskoler, og eiendommen ligger nær nye Fjellhamar barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Wang Toppidrett Romerike, som kombinerer ungdomsskole og videregående med fokus på idrett, ligger også i nærheten. Det finnes flere videregående skoler i området, inkludert Lørenskog og Mailand vgs., samt et bredt utvalg av barnehager. Offentlig transport er lett tilgjengelig med buss og tog. Hanaborg togstasjon ligger i kort gangavstand. Toget bruker bare 20 minutter til Oslo S og 9 minutter til Lillestrøm. Lørenskog sentrum har en bussterminal med hyppige avganger til Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 6 minutter til Strømmen Storsenter, 7 minutter til Lillestrøm, 18 minutter til Oslo S og 25 minutter til Oslo lufthavn. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi, Coop Mega i Fjellhamar sentrum, og Rema 1000 Stasjonsbyen. I Fjellhamar sentrum finnes også frisør, kiosk og andre servicetilbud. For et større utvalg er det kort vei til Metro, Lørenskog Storsenter Triaden, og Strømmen Storsenter med 200 butikker. Både Lillestrøm og Oslo sentrum er lett tilgjengelige.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

Tomten er opparbeidet med asfalt, treterrasser, plen, forstøtningsmur og diverse beplantning.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 37 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.04.2026		Gjennomgått	10	Nei
Tegninger	16.11.1970	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	07.01.2003	Plantegninger ifm tilbygg/påbygg av arbeidsrom	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	17.01.2003	Plan, snitt og fasader ifm tilbygg/påbygg av arbeidsrom	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	15.12.2009		Gjennomgått	1	Nei
Radonmåling	28.02.2011		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	28.07.1976	Plan, snitt og fasader-bruksendring-loft	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Fasader-datert 1921	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	17.04.1975	Plan, snitt og fasader-Hovedutbyggingen	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	13.12.2011	Splittet kurs vvb/gang og soverom	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	18.10.2010	Opplegg til lys og stikk 3.etg	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	26.08.2016	OPPLEGG TIL STIKK FOR VASKEMASKIN PÅ BAD Tilførsel til bryter og lampe bad var vk ledninger uten jord. Stikk under bryter var uten jord. Trukket ny tilførsel og til lampepungt med jordleder. Opplegg t	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	14.03.2019	opplegg til v.pumpe fra kurs 4 i kjeller	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	17.09.2018	Utelamper	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	08.04.2020	installasjon garasje- Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	07.07.2020	Øking av OV	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	15.02.2021	Se på overbelastet kurs.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	21.06.2021	Direktekoble vvb	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	06.09.2021	Tilkoble lampe og bytte dimmer til bryter i gangene	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	04.04.2024	Bytte fotocelle for utelys hus. Bytte speilbelysning bad	Gjennomgått	1	Nei
Radonmålingsrapport	28.02.2011		Gjennomgått	2	Nei

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 38 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Ferdigmelding	Dato	Beskrivelse	Status	Antall	Resultat
Ferdigmelding	30.09.2019	Stedlig sikring av oljetank	Gjennomgått	1	Nei
Pristilbud	02.03.2003	Pristilbud tilbygg herunder oppbygging av terrasse	Gjennomgått	1	Nei
Sjekkliste utførelse bad	22.03.2018	Våtrom 1.etasje	Gjennomgått	3	Nei
Internkontroll membran	13.02.2018	Våtrom 1.etasje	Gjennomgått	2	Nei
Pristilbud	20.10.2011	Pristilbud omlegging av drenering	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	17.12.2025	Service varmpumpe	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	08.05.2026	Endringer og presiseringer etter tilbakemelding på epost fra eier 7/5-2026.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 39 av 42

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 40 av 42

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 41 av 42

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CB9116>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 542
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

- opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20000-1882

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 42 av 42

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kyrre Grepps vei 13	Kyrre Grepps vei 13	

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?

2002

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.

Siden 2002

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Fiksdal, Anita Iren Hogtorp

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



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

2004

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full renovering av bad i kjeller. Pigging av gulv med nytt betonggulv med varmekabler og smøremembran. Nytt interior, nye rør og sluk

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skrolsvik Helge Bygg og Snekkerservice, Rørlegger

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Eier har selv flislagt.

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

2004

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tilbygg til eksisterende bygg på bakkeplan for å etablere kjellerstue, gang og 2 soverom.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skrolsvik Helge Bygg og Snekkerservice

Side 2



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
 2009

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Etablert nytt soverom i 1. etasje

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Rælingen Bygg AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
 2016

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Byttet kleddning på huset og etterisolert utsiden av huset med 5cm. Arbeidet ble utført av min mann Steffen Fiksdal.

4.4.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
 2018

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Full renovering av husets hovedetasje med nytt kjøkken, bad, elektro, vegger, nye vinduer, nye verandører, ny utgangsdør og gulv.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Rælingen EI Installasjon, Mur og Bad AS, Romerike Rør og Woxen's trappesnekkeri

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**
 2015

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Gulvet og veggene i kaldloft nr.2 ble revet ned til bæringen. Deretter ble det lagt fuktsperre i bunn av bjelkelaget, etablert nytt bjelkelag og isolert med 40cm rockwool isolasjon i gulv og vegg. Deretter ble det lagt gulv. Det ble og lagt til mer lufting til kaldloftet mer flere lufteluker samt større lufting oppunder monetaket.

Side 3



4.6.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**
 2010

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Tiltak etter tegn på kondens på kaldloft samt stor varmeovergang til kaldloft og yttertak. Gulvet og veggene i kaldloft nr.1 ble revet ned til bæringen. Deretter ble det lagt fuktsperre i bunn av bjelkelaget, etablert nytt bjelkelag og isolert med 40cm rockwool isolasjon i gulv og vegg. Deretter ble det lagt gulv.

4.7.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**
 2004

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Alle vinder i kjelleretasje ble byttet fra de originale vinduene.

4.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Skrolsvik Helge Bygg og Snekkerservice

4.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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

Vi bestilte en fuktskadekontroll i 2010 for å avdekke om husets opprinnelige drenering var god nok.

Under kontrollen ble det avdekket fukt i den avgrensede delen av kjelleren som ligger under mark etter boring i mur.

Etter dette ble avdekket ble det etablert helt ny drenering av huset med grus som fyllmasse samt at yttersiden av muren ble isolert. I tillegg ble det lagt asfalt på gården samt at det ble laget dreneringer i asfalt for å lede vann bort fra huset.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

Side 4



2011

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Fullt utbytte av eksisterende drenering med grus som fyllmasse. Muren fikk også etablert isolasjonsplater utvendig samt grunnmurspapp. Deretter ble det kledd med luftede steni-plater. Samtidig ble gården asfaltert og det ble etablert dreneringer for å lede overflatevann bort fra huset.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Arild Hoibraaten Maskinentreprenører

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

I forbindelse med totalrenovering av hovedetasjen ble all elektrisitet byttet ut og lagt i vegg. I denne prosessen ble også sikringsskapet byttet med nytt skap med automatsikringer og det ble etablert 3-fase strøm inn til huset. Samtidig fikk ny garasje eget sikringsskap og el-lader til bil.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rælingen El-installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



13.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
 2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 I forbindelse med totalrenovering av hovedetasje ble det etablert nye vannrør og avlopsrør i forbindelse med nytt kjøkken og bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Romerike Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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 tom/sanert eller fylt igjen?

Tanken er fjernet og hullet er fylt igjen.

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Etablert luft-til-luft varmepumpe i kjelleretasje.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kald & Varm Installasjon AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

Side 6



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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble oppdaget tegn til mus/rotteaktivitet på det ene kaldloftet vinteren 2025. Det har aldri vært tegn til skadedyr for dette skjedde.

I den anledning startet vi en forsikrings sak da vi har hussopp/skakdyrforsikring for å finne ut av problemet og fjerne årsaken.

Etter befaring av Rentokil ble det avdekket 2 steder i husets kledning (hjørnekassene) hvor musestopperne hadde en sprekk. Det var tydelig at skadedyr hadde kommet inn i kaldloftet via den ene av disse.

Rentokil skrev rapport og beskrev tiltak som ble utført. Det ble ikke avdekket bygningsskader under befaringen. Etter dette har det ikke vært tegn til skadedyr.

Dokumentasjon kan fremlegges.

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

Beskriv omfanget

Fuktskadekontrollen omtalt tidligere ble bestilt fordi vi oppdaget litt misfarging nederst på muren i kjelleren som var svertesopp. Ingen spor til dette etter vi utbedret huset med drenering og andre tiltak.

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 søknadspåtlitige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Vi ville ha radonmåling på soverommene i kjeller i februar 2011 da det aldri var blitt kartlagt radon i huset.

Tallene viste henholdsvis 130 Bq/m³ og 160 Bq/m³.

For å komme under tiltaksgrensen ble det etablert spesialisert lufting bak ovnene på soverommene samt utbedret lufteluker.

Neste vinter ble det målt radon med elektronisk måler av eier som viste 70-80 Bq/m³

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:

Ny garasje ble etablert 2018 og tomten opparbeidet med mur og ny asfalt. Garasjen har separat elektrisitet med eget sikringskap og el-bil lader.

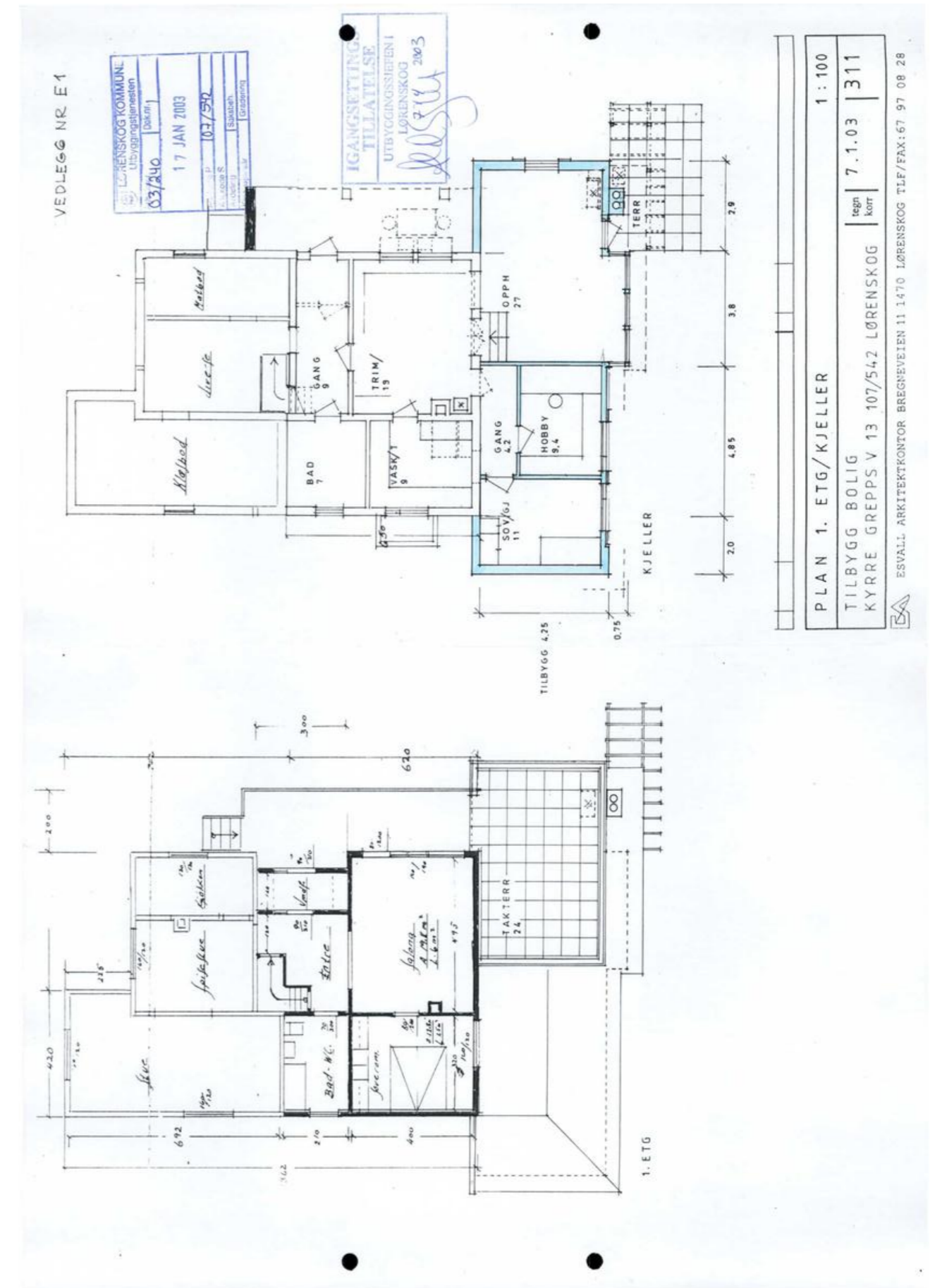
Boligselgerforsikring

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 30949540



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 boligjakt 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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

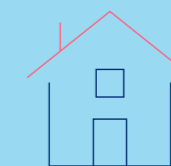
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Kyrre Grepps vei 13, 1462 FJELLHAMAR. Gnr. 107, bnr. 542, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260079
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45007094, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Simen Grefsrud

Partner/ Eiendomsmegler

MNEF

450 07 094

sg@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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