

# PROAKTIV

Øverst på Fjellhamar

Naturskjønt og fredelig  
- innerst i rolig blindvei

ØSTAGLØTTVEIEN 10C



## 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**  
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



## BO GODT I ØSTAGLØTTVEIEN

Ønsker du en nærhet til både marka, daglige gjøremål og offentlig kommunikasjon så tør vi påstå at Østagløttveien 10C oppfyller alt dette, og litt til.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Østagløttveien 10C, 1464  
FJELLHAMAR

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 107, bnr. 1417, i Lørenskog  
kommune

**Prisantydning:** 9.500.000,-

**Omkostninger:** 256.490,-

**Totalpris:** 9.756.490,-

**Kommunale avgifter:** 26.301,- +  
eiendomsskatt

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1966

**Soverom:** 4

**BRA:** 225 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 192 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Dobbeltgarasje på  
tomten. Øvrig parkering på egen,  
steinbelagt gårdsplass.

**Tomt:** 1178.2 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: F.

# INNHOOLD

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	32	34
Fasade/ute	Stue	Kjøkken	Bad
38	40	42	46
Soverom	Kontor	Gang	Plantegninger
48	52	58	124
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Skilleside	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF: Truls Hauge



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

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

**AVDELING:** Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 984607865

## ØSTAGLØTTVEIEN 10C

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

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

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

Eiendommen har en særdeles god beliggenhet i et naturskjønt og barnevennlig villaområde, i den øvre delen av Fjellhamar. Her er det noen få hundre meter til opparbeidet turløypenett, preparerte skiløyper i vintersesongen og fine områder for rolige søndagsturer med familien i skogen.

Samtidig er det kun 5 minutter med bilen til alt av daglige nødvendigheter, både på Fjellhamar og Strømmen.

Huset ligger helt innerst i blindveien, på en frodig og nokså skjermet naturtomt.

Her har man fine uteplasser i sola, hageareal, steinbelagt gårdsplass og dobbelgarasje.

192 romslige kvm med alt man behøver på ett plan + kjelleretasje på ca. 22 kvm.

Noe oppussingsbehov må påregnes, for å møte dagens standardkrav.

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## 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](mailto: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!



# DITT NYE NÆROMRÅDE

**Kommune:** Lørenskog **Område:** Fjellhamar

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

Ønsker du en nærhet til både marka, daglige gjøremål og offentlig kommunikasjon så tør vi påstå at Østagløttveien 10C oppfyller alt dette, og litt til. Kun noen meter fra inngangsdøren starter kilometervis med lysløyper i Bråteåsen som også preppes i vintersesongen. 10-12 minutter unna ligger togstasjon med avganger hvert 15 minutt til Lillestrøm og Oslo. For familier med barn er det verdt å merke seg at det er trilleavstand til barnehagen og at både barneskole og ungdomsskole er lokalisert innen gangavstand.

Fjellhamar er et meget attraktivt sted å bosette seg for familier med barn. Har du barn i barnehagealder er det kort trilleavstand til både Grønli barnehage og Luna familiebarnehage. Gangavstand og kort sykkelvei til nye Fjellhamar barneskole med SFO-ordning samt Fjellsrud ungdomsskole som ligger rett ved. I 2023 åpnet nye Fjellhamar barneskole. Skolen har en stor



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Strømmen stasjon Linje L1	13 min 🚶 1.1 km
🚆 Strømmen stasjon Linje 375, 381, 385	15 min 🚶 1.3 km
🚆 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚶 18.5 km
✈️ Oslo Gardermoen	32 min 🚶

## DAGLIGVARE

Meny Strømmen	19 min 🚶
Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.6 km

## VARER/TJENESTER

📦 Strømmen Storsenter	21 min 🚶
🏪 Apotek1 Fjellhamar	18 min 🚶

## SPORT

🏀 Gartnerløkka - balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
⚽ Fjellhamar stadion - Kunstgress 11er Fotball	19 min 🚶 1.7 km
🎾 Just Padel Fjellhamar	19 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Strømmen	21 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog kommune Grønli barne...	9 min 🚶
🚗 Bråtejordet Skole - Lillestrøm Kom...	18 min 🚶



skolegård på ca. 23.000 kvm med blant annet områder til ballspill, klatrestativer, hinderløype og akebakke. I tilknytning til barneskolen, er det bygget et stort idrettsbygg med dobbel flerbrukshall og flott svømmehall. Videregående utdanning på Lørenskog vgs og Mailand med et bredt utvalg studieretninger. Wang Toppidrett har åpnet ved SNØ-anlegget og tilbyr hardtsatsende og lovende idrettstalenter en tilrettelagt hverdag med utdanning og idrett.

Nord-vest for Lørenskog Stasjonsby mot E6, ligger Lørenskog Vinterpark - SNØ. Med en størrelse på totalt 50.000 kvadratmeter, er skihallen en av verdens største innendørsarenaer med perfekte forhold for langrenn, snowboard, freeski og alpint. Alle med en interesse for ski og snø skal få glede av Skihallen. Anlegget er åpent året rundt og er tilrettelagt for både barn og voksne. I tilknytning til skihallen er det bygd et resorthotell, skigymnas og næring rettet mot skisport.

Daglige innkjøp gjøres enkelt på Kiwi Fjellhamar, Coop Mega med ferskvaredisk eller Rema 1000 Stasjonsbyen. For større innkjøp og shopping kan nærområdet by på både Strømmen, Metro og Triaden kjøpesenter. Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

I tilknytning til Metro senter og i motsatt ende av Skårersletta, finner du Lørenskog Hus. Dette er kommunens kulturhus som åpnet i 2011 med over 15.000m<sup>2</sup> fordelt over åtte etasjer. Her arrangeres konserter, forestillinger/show, kurs/konferanser, foredrag etc. Kulturhuset har for øvrig kino, bibliotek, musikk- og kulturskole m.m.

Godt utbygd offentlig kommunikasjon i nærområdet med kort vei til både Strømmen togstasjon og Fjellhamar togstasjon. Avganger hvert 15. minutt til Oslo. Toget bruker cirka 21 min inn til Oslo S. Bussholdeplass like ved togstasjonene. Med bil bruker man ca. 18 minutter inn til Oslo sentrum, 9 min til Lillestrøm, 5 min til Strømmen og Gardermoen nås på rundt halvtimen.

Innen kort gangavstand fra boligen finnes det gode turopplevelser for hele familien, både sommer og vinter. Umiddelbar tilgang til Bråteåsen m/ populære Sankthansfjellet. Bråteåsen har oppgradert løypenettet med



bredere løyper, ny belysning og både 2, 3- og 5 km sløyfer som kan komineres under treningsturen. "Blåløypa" er også en populær tursti for store og små, hvor man går rundt på ca 45 minutter. Her finner du også Hinderskogen Klatrepark som er en perfekt søndagsaktivitet.

Det er også opparbeidet tursti langs Fjellhamarelva. Nyetablert tursti rundt Langvannet hvor du også finner de populære badeplassene Langgrunna og Vangen. Lørenskog har utallige muligheter i blant annet Østmarka med utfartssteder fra Sørlihavna m/ utegym, Ekerud og Losby Gods.

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 besøkstjøs, stall og gårds kafé. 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.

### Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående primært av eneboliger og småhus.

## SKOLER

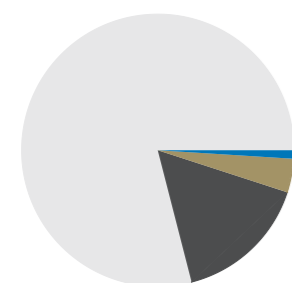
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	22 min 2 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	6 min 2.3 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	7 min 3.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 2.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 4.4 km

## BARNEHAGER

Grønli barnehage (0-6 år) 129 barn	9 min 0.8 km
Jennah barnehage	13 min
Tre Troll barnehage (0-5 år) 55 barn	17 min 1.6 km



## BOLIGMASSE



- 79% enebolig
- 4% rekkehus
- 1% blokk
- 16% annet

FLOTT BELIGGENDE  
ENEBOG  
I ØSTAGLØTTVEIEN 10C





STEINBELAGT  
GÅRDSPLASS OG  
DOBBELGARASJE











## STUE MED FLERE SONER

Stuen har en romslig utforming på ca. 56 kvm med flere soner, men likevel en helhet. Her er det plass til sofagruppe, spisebord og lenestoler, samt alt av ønske stuemøblement. Det er lysinnslipp fra flere himmelretninger og dør ut til terrassen. Stuen har en åpen peis, vedovn, varmepumpe på vegg og overflater med malte panelvegger og parkettgulv.











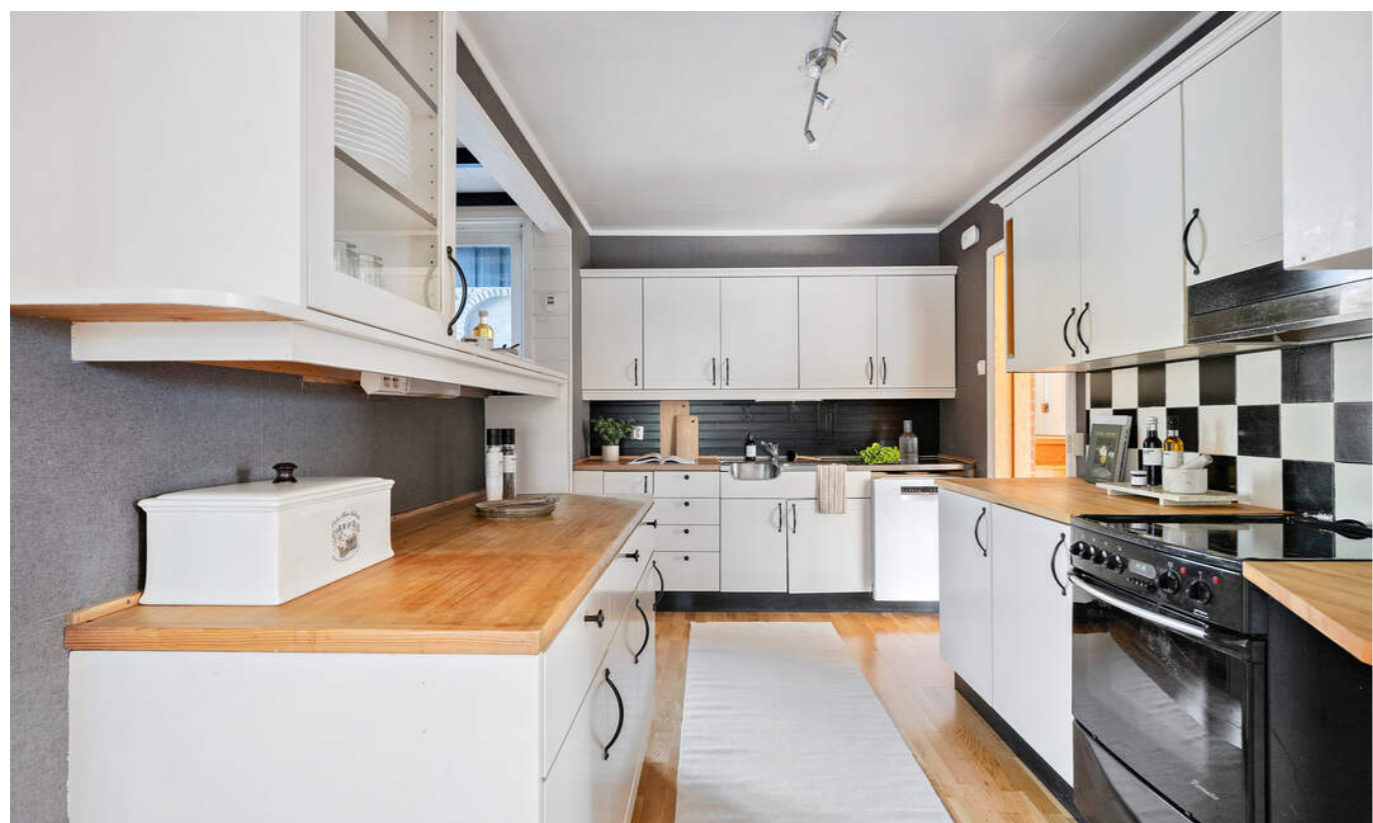
NYT SOMMEREN PÅ EN  
PRIVAT TERRASSE MED  
NATUREN TETT PÅ





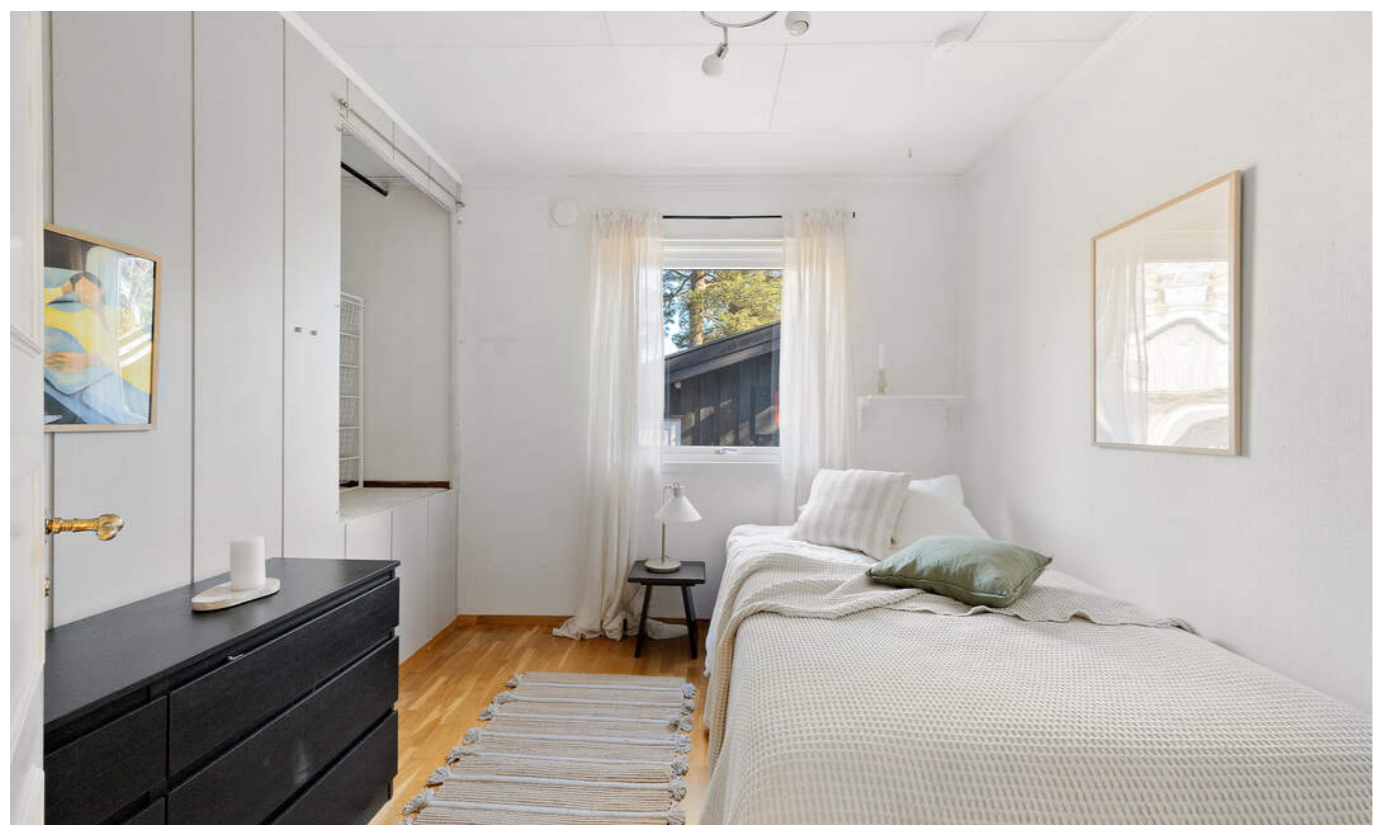
## KJØKKENROM MED SPISEPLASS

Kjøkken i eget rom med plass til spisebord i egen sone. Her er det også dør ut, noe som gjør det enkelt å servere middagen ute. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter, noe flis over benken og heltre benkeplate med dobbel stålservant/stålbenkebeslag. Frittstående hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.











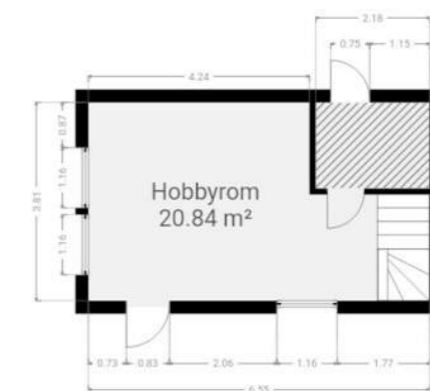
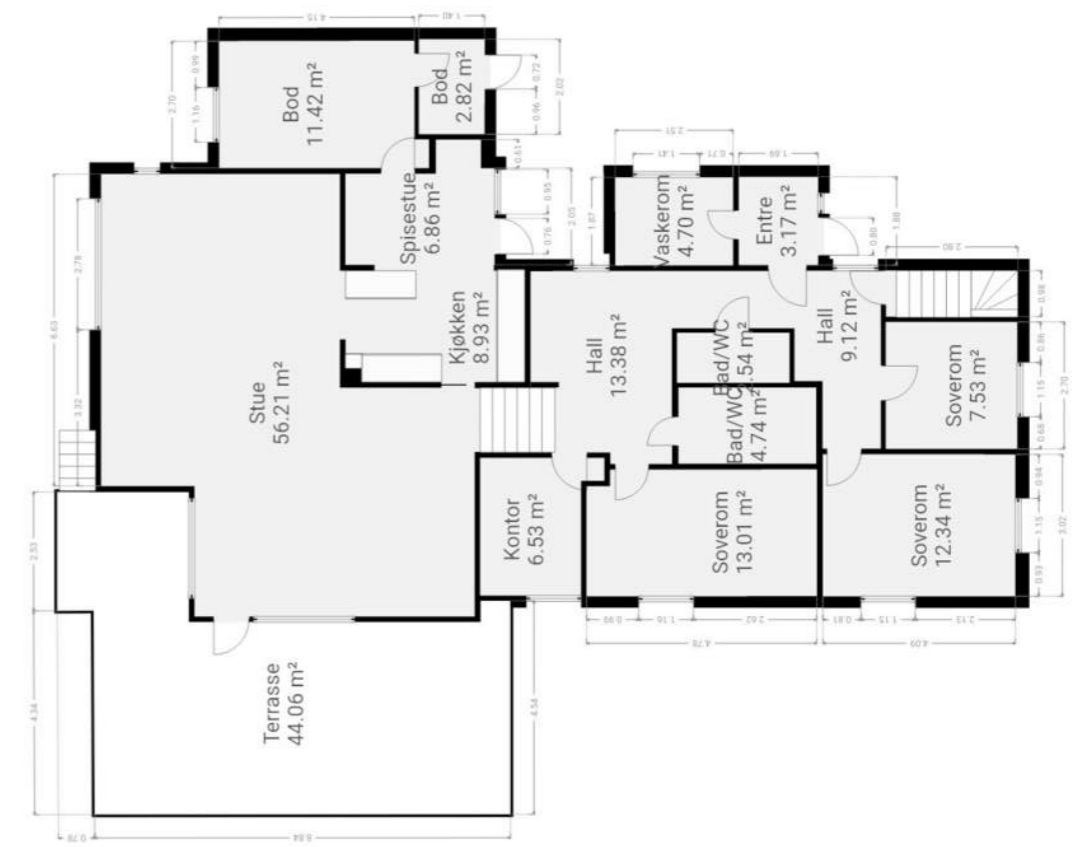




Kjelleretasje



# PLANTEGNINGER



# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Dobbelgarasje på tomten. Øvrig parkering på egen, steinbelagt gårdsplass.

## Tomtestørrelse

1178 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Frodig og usjenert naturtomt med fine uteplasser i sola. I front av huset er det steinbelagt gårdsplass med rom for flere kjøretøy samt en frittstående dobbelgarasje. Det er prydbusker og hageareal ved inngangspartiet, samt en steinbelagt ved inngangsdøren. Dette blir fort en yndet plass for morgenkaffen på sommeren. Ytterligere en steinbelagt uteplass med noe takoverbygg ved siden av. Adkomst også fra kjøkkenet.

På andre siden av huset, med utgang fra stuen, ligger en terrasse på ca. 44 kvm. Uteplassen har svært gode solforhold gjennom hele dagen, og er et perfekt sted for middager ute med familien.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Vinduer fra byggeår: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Vaskerom og begge bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:

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

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket

trevirke/trepaneler.

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke og avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne, og tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Terrasse/balkongdør: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Ytterdører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkong/terrasse: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Terrassen er festet direkte mot yttervegg/kledning (panel), noe som gir en tett og lite hensiktsmessig overgang mot vegg. Løsningen gjør området vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

- Overflater: Overflatene fremstår som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men er av eldre dato og bærer preg av tidstypisk utførelse.

- Etasjeskiller: Målt høydeforskjeller. På det meste, ble det målt 16 mm avvik mellom høyeste og laveste punkt i stuen.

- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Måling i treverk (svill) viste 24,6 % fuktinnhold, som ligger svært nært fibermetningspunktet (ca. 28 % = vått) og langt over akseptabel grense for tørt treverk (15–16 %). Fuktverdien indikerer at treverket er nært mettet av vann, og funnet bekreftes visuelt av misfarging på svillen i konstruksjonen. Konstruksjonen er oppført direkte mot

betongmur/betongplate under terreng, og det er sannsynlig at fukt transporteres kapillært fra plate eller mur.

- Kryp Kjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

- Innvendige dører: Enkelte av dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.

- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Uttrekkbart deksel ved ventilator er av eldre dato og fremstår slitt. Det er registrert sprekkeformasjoner i dekselet, og funksjonen som oppsamler/avtrekksflate vurderes som svekket.

- Vannledninger og avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Både innvendig og utvendig.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank. Det

er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig.

- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Konstruksjonene har skjevheter.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- 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.

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

## Bygningssakkyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Mandag, 23. mars 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2007. Satt opp veggplater, satt inn badekar, vegghengt toalett og vaskeservanter. 2014. Satt inn dusjkabinett, byttet toalett.

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

2022. Byttet utevndig panel under vindu i stue ut mot terrasse. På samme vindu byttet nedre, utvendig list.

2015. Skiftet møneplanke tak.

2023. Reparert skade på utvendig panel forårsaket av hakkespett.

- Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Feil i utvendig inntaksboks, dårlig kontakt. Ble rettet av strømselskapet.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2008. Rehabilitering av sikringskap Installasjon av ekstra

stikkontakter, stikkontakt til varmtvannsbereder i kjeller Skiftet brytere Nytt kursopplegg mellom takpunkt og bryter på kjøkken.  
2018. Installasjon varmepumpe.

- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
Under vinduer i spisestue er det to elektriske panelovner, hvor kun en fungerer.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
Sprekk i flis på badegulv. Skjevhet stuegulv.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
Utvendig panel skadet av hakkespett på to steder ved lufteluker.

- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
Bod gjort om til oppholdsrom (bibliotek). Bygget terrasse/platting.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
2010. Satt inn dør mellom kjøkken og bod.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
Siste del av vei til huset, ca 35 meter er privat vei. Eies av de 4 husene innerst i blindveien. Ansvar for vedlikehold og snørydding.

- Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
2010: Satt opp støttemur i hage og lagt belegningsstein på gårds plass, utført av eier og dugnadsgjeng.

### Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende;  
1. etasje: entré, hall, vaskerom, to bad, tre soverom, soverom 4/kontor, stue, kjøkken og to boder.  
Kjeller: hobbyrom.

Krypkjeller x2. Inngang fra hobbyrom/bod og utvendig under tilbygg i stuen.

Dobbelgarasje.

### Areal

Enebolig

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 22 kvm  
Total BRA: 22 kvm

1. etasje  
BRA-i: 170 kvm  
Total BRA: 170 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 44 kvm

Garasje

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 33 kvm  
Total BRA: 33 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.

### Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Inngang via en hyggelig entré med praktisk adkomst inn til husets vaskerom. Videre kommer man inn til en romslig, todelt hall med ytterligere lagringsplass til klær og sko.

Stuen har en romslig utforming på ca. 56 kvm med flere soner, men likevel en helhet. Her er det plass til sofagruppe, spisebord og lenestoler, samt alt av ønske stuemøblement. Det er lysinnslipp fra flere himmelretninger og dør ut til terrassen. Stuen har en åpen peis, vedovn, varmepumpe på vegg og overflater med malte panelvegger og parkettgulv.

Kjøkken i eget rom med plass til spisebord i egen sone. Her er det også dør ut, noe som gjør det enkelt å servere middagen ute. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter, noe flis over benken og heltre benkeplate med dobbel stålservant/stålbenkebeslag. Frittstående hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Boligen har 4 soverom på hhv. 7,5 kvm, 12,3 kvm, 6,5 kvm og 13 kvm. Alle med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Det er i tillegg to boder hvorav en er innredet som kontor/bibliotek (godkjent som bod)



I huset finner man to bad samt et separat vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at alle våtrommene er blitt vurdert til tilstandsgrad 3 av takstmannen. Bad 1 har flislagt gulv, flisplater på veggene og himlingsplater. Utstyrt med badekar, dusj, veggmontert toalett og dobbel skålservant over skuffeseksjon. I 2007 ble badet oppgradert med veggplater, satt inn badekar, vegghengt toalett og vaskeservanter.

Bad 2 har flislagt gulv, flislagte vegger og himlingsplater. Badet har gulvstående toalett, servant med servantskap og speil samt dusjkabinett. I 2014 ble det satt inn dusjkabinett og byttet toalett.

Vaskerom med flislagt gulv med sokkelflis, tapetserte vegger og himlingsplater. Innredning med utslagskum, sluk og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsluke ved vinduet.

I kjelleretasjen ligger et hobbyrom på ca. 20,8 kvm.

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming.  
Boligen har også mursteinspipe, vedovn og åpen peis. Luft/luft varmepumpe satt inn i 2018. Siste service utført i 2025, ifølge eier.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

2.365.747,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

9.462.986,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

26.301,- for 2025

Eiendomsskatt

6.524,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er innført fra og med 2026. Beløpet er hentet fra Eiendomsskatteseddel 2026. Satsen er 1 promille p.t.

### 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 etter forbruk, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan [1] og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlig, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygg datert 1982.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det

er avvik fra disse.

Terrassen er bygget større en det som fremkommer av tegninger. Terrassen er bygget såpass høyt over terrenget, at denne nok er søknadspliktig. Bod med adkomst fra kjøkkenet er på tegninger fra 1995 ikke tegnet med inngang fra kjøkkenet, kun fra utsiden.

Det anbefales at kjøper setter seg inn i foreliggende tegninger og godkjent bruk av boligen. Dette gjelder terrasse som ikke fremgår av foreliggende tegninger. Kjøper bør undersøke om forholdene kan godkjennes som de står i dag, eller om det vil være behov for å søke om bruksendring eller ettergodkjenning. Eventuelle krav til dokumentasjon eller tiltak vil bero på kommunens vurdering.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/107/1417:

07.11.1964 - Dokumentnr: 3747 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1416

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1425

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1426

Med flere bestemmelser

17.09.1973 - Dokumentnr: 5770 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1701

Bestemmelse om vedlikehold

Med flere bestemmelser

30.05.1964 - Dokumentnr: 1676 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:107 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 694910 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1417

01.01.2024 - Dokumentnr: 192061 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1417

07.11.1964 - Dokumentnr: 3747 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1416

Med flere bestemmelser

07.11.1964 - Dokumentnr: 3747 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1425

Med flere bestemmelser

IKKE TINGLYSTE AVTALER:

Det gjøres oppmerksom på at støttemur til 12A er plassert litt innenfor tomtegrensen til 10C (ved innkjørsel/gårdsplass). Ikke tinglyst avtale som vil gjelde også for ny eier av 10C.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse ved reguleringsplanen datert 1966. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanen datert 2023. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Kommuneplanens arealdel 2026-2038 er ute til høring.

### Vei/Vann/Avløp

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. Siste del av vei til huset, ca 35 meter er privat vei. Eies av de 4 husene innerst i blindveien. Felles ansvar for vedlikehold og snørydding.

Kommunen har for tiden en revidering av hvilke veier som skal være offentlige og private. Eier har mottatt varsel fra kommunen om mulig endring av Østtagløttveien fra offentlig til privat vei. Planlagt avgjort i kommunestyret 10.juni 2026. Ansvar for vedlikehold etc vil da bli overført til tilknyttede husstander. Det vil være opp til husstandene om det skal opprettes et veilag/realsameie mht fordeling av kostnader.

### 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 kjøper 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 kjøper 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 foreligger tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS med siste feiing utført 08.05.2023.

**Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

9 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
237 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
238 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
256 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
9 738 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
9 756 490,00 (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 megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 eiendomsmeidler 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

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

**Budgivning**

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

## Kjerneinformasjon

### 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

Lars Nysether

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 76 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 133 590,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding 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 oppjøret. 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**  
9.4.2026



# VEDLEGG



## Egenerklæring

Østlottveien 10C, 1464 FJELLHAMAR

20 Mar 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Østlottveien 10C	Østlottveien 10C	

### 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?

2006

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.

Eier har bodd i boligen siden 2006. Fra 2006 - 2012 var boligen eid sammen med tidligere ektefelle, dettetter kun en eier.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 88652490

### Informasjon om selger

Selger

Nysether, Lars

### 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  
 2007

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Satt opp veggplater, satt inn badekar, vegghengt toalett og vaskeservanter

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 SnekkerLars

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.2.2 Årstall  
 2014

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Satt inn dusjkabinett, byttet toalett

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Volla Rør

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**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

Side 2



4.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
 2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Byttet utevendig panel under vindu i stue ut mot terrasse. På samme vindu byttet nedre, utvendig list

4.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.2.2 Årstall  
 2015

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Skiftet moneplanke tak

4.3.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.3.2 Årstall  
 2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Reparerer skade på utvendig panel forårsaket av hakkespett.

**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

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

Side 3



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**  
 Feil i utvendig inntaksboks, dårlig kontakt. Ble rettet av strømselskapet.

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 Årstill  
 2008

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Rehabilitering av sikringskap Installasjon av ekstra stikkontakter, stikkontakt til varmtvannsbereider i kjeller Skiftet brytere Nytt kursopplegg mellom takpunkt og bryter på kjøkken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 AC installasjon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.2.2 Årstill  
 2018

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Installasjon varmpumpe

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Finner ikke navn på firma

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**  
 Under vinduer i spisesstue er det to elektriske panelovner, hvor kun en fungerer.

- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**  
 Sprekk i flis på badegulv  
 Skjevhet stuegulv

- 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?**  
 Utvendig panel skadet av hakkespett på to steder ved luftluker.

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ikke relevant for denne boligen.

- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 5



Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Bod gjort om til oppholdsrom (bibliotek). Bygget terrasse/platting.

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

 Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2010

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn dør mellom kjøkken og bod

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

 Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Siste del av vei til huset, ca 35 meter er privat vei. Eies av de 4 husene innerst i blindveien. Ansvar for vedlikehold og snørydding.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

2010: Satt opp støttemur i hage og lagt belegningsstein på gårdsplass, utført av eier og dugnadsgjeng

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**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 68225717

## Egenerklærings skjema

Name  
Lars Nysether





Date  
2026-03-20

Identification

 Lars Nysether



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Østagløttveien 10 C, 1464 FJELLHAMAR  
 LØRENSKOG kommune  
 # gnr. 107, bnr. 1417

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m<sup>2</sup> BRA-i: 192 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026    Rapportdato: 26.03.2026    Oppdragsnr.: 20000-1850    Eiendomsverdi ref nr: D13160

Autorisert foretak: Verdico AS    Sertifisert Takstingenør: 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.



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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 oppnå uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, 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 Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 2 av 38

Østtagløttveien 10 C, 1464 FJELLHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 3 av 38

Østtagløttveien 10 C, 1464 FJELLHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 4 av 38

Østtagløttveien 10 C, 1464 FJELLHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1965 og er med det ca 61 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men er tilbygget i 2 omganger og med ellers normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden eldste del av boligen er 61 år gammelt, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Boligen vurderes totalt sett som et oppussingsobjekt. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

### Enebolig - Byggeår: 1965

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra taknivå.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst via luke i gangen mellom soverommene og trappen ned til stuen. Deler av konstruksjonen er helt bygget igjen og det finnes ikke muligheter for inspeksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Ved kontroll er årstallene 1978, 1979, 1980, 1985, 1989 og 1997 avdekket.

Bygningen har malte ytterdører (3 stk)

Bygningen har malt balkongdører i tre.

Terrasse i trevirke fundamentert til terrenget på lettbetongblokker og jordspyd. Adkomst fra stuen og hagen.

Utvendig tretrapp fra terrassen til hagen.

Betongtrapp fra gårdsplassen til kjelleren.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har

tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar;

Lasere ble plassert på 3 ulike steder i boligen. I stuen, i gangen ved trappen opp fra stuen og ved de innerste soverommene (over kjelleren). Det ble kontrollert i retning ytterpunkter i alle rommene og på ca 35 punkter.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i kjelleren. Hjørnet mot taknedløpet..

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp mellom halvplanene og fra 1.etasje til kjelleren.

Kommentar;

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

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom;

Flislagte gulv med sokkelflis, tapetserte vegger og himlingsplater Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsluke ved vinduet.

Det er ett sluk i rommet.

Vaskerommet har ukjent alder, men delen ble bygget ut i 1978, og det kan være vaskerommet er fra den gangen.

Våtsoner i område mot yttervegger. Det er derfor vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

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

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

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

Bad/WC-nærmest entreen;

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 5 av 38

Østtagløttveien 10 C, 1464 FJELLHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.  
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blande batteri.  
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen (naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert delvis under dusjkabinettet.

Badet har ukjent alder, men dagens eier har satt inn dusjkabinett og ny toalett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen i retning området med dusjkabinett.

Bad/WC;  
Flislagte gulv, flisplater på vegger og himlingsplater.  
Slett lys dobbel innredning med 2 x servant og ettgreps blande batteri. Veggmontert toalett. Badekar med dusjmuligheter. Ventil på kasse(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i gulvet foran innredningen. Uavbrutt avløp fra badekaret.

Konstruksjonsmessig(membran, sluk) har badet ukjent alder, men ble oppgradert med ny innredning, veggplater og toalett rundt 2006, ifølge eier.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen. I retning området med badekaret.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)

Lyse slette fronter og heltre benkeplate. Det er malte og flislagte flater mellom over og underskap. Dobbel stålservant/stålbenkebeslag med ettgreps blande batteri. Opplegg for oppvaskmaskin.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber, men det er innslag av plastrør i himlingen i krypkjelleren. Inntak og stoppekran bak luken på badet med badekar.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør antatt av støpejern eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

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.

**Kommentar / tilleggsopplysning:**  
Boligen er fra 1965 og har naturlig ventilasjon, noe som er tidstypisk for oppføringstidspunktet. Løsningen vurderes i utgangspunktet å være funksjonell og gis TG1. Det er likevel registrert spor etter kondens på enkelte vinduer. Dette kan skyldes høy luftfuktighet i kombinasjon med begrenset luftutskifting og redusert luft sirkulasjon, som er vanlig i boliger med naturlig ventilasjon. For å

redusere kondensproblematikk anbefales jevnlig lufting, samt å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming i boligen.

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;  
Siste service utført i 2025, ifølge eier.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuksikring og drenering antas å være fra respektive byggeår, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmur er av betongstein.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring 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.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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.

Støttemurer;  
Rekkverk/sikkerhet

Innvendige trapper;  
Rekkverkshøyde.  
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 6 av 38

Østtagløttveien 10 C, 1464 FJELLHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

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](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Utvendig:  
Terrassen er bygget større en det som fremkommer av tegninger. Terrassen er bygget såpass høyt over terrenget, at denne nok er søknadspliktig.

Det anbefales at kjøper setter seg inn i foreliggende tegninger og godkjent bruk av boligen. Dette gjelder terrasse som ikke fremgår av foreliggende tegninger.

Kjøper bør undersøke om forholdene kan godkjennes som de står i dag, eller om det vil være behov for å søke om bruksendring eller ettergodkjenning. Eventuelle krav til dokumentasjon eller tiltak vil bero på kommunens vurdering.

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

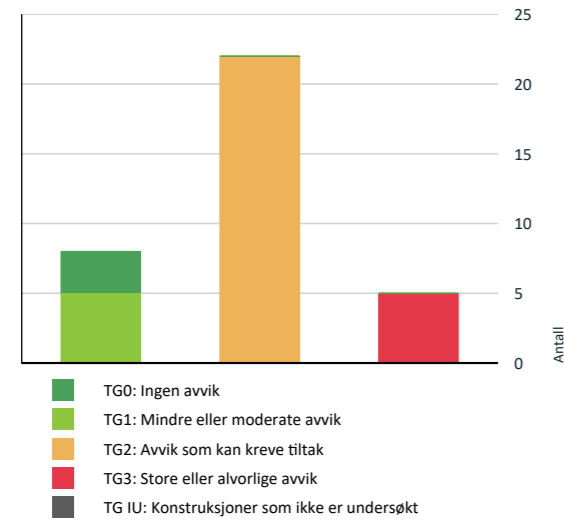
Side: 7 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

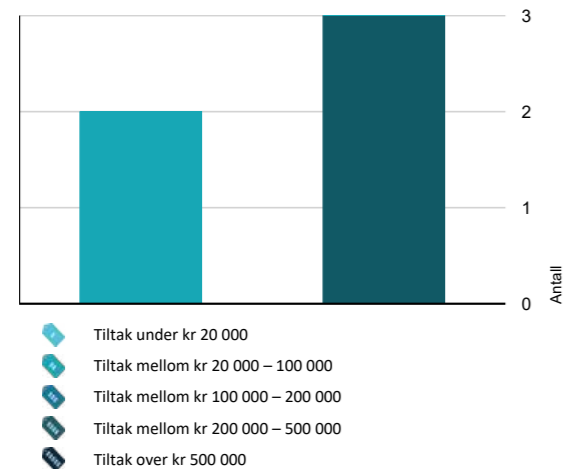
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på 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, rørsolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

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

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

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 8 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer -Byggeår	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC-nærmest entreen > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekkning	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Vinduer -Øvrig	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Terrasse/balkongdører	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Ytterdører	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendige trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 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.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 9 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

**Byggeår**  
1965

#### Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Kjeller, vindfang, vaskerom, bad/wc nærmest entreen
1995	Tilbygg	Bod og del av stue

### UTVENDIG

#### 1 TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

##### Punkt 1:

Taktekking består av splater. Det foreligger ingen dokumentasjon på alder, og eier har ikke kjennskap til når taket ble lagt. Basert på opplysninger om utbygging kan tekkingen være fra enten ca. 1978 eller 1995. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til restlevetid.

##### Punkt 2:

Det er registrert enkelte løse beslag samt festemidler (spiker/skruer) som har trukket seg noe ut. Dette er typisk for aldring og naturlige bevegelser i materialer over tid, samt påvirkning fra vær og temperaturvariasjoner.

##### Konsekvens/tiltak

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

##### Punkt 1:

Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid. Dersom tekkingen er fra 1978 eller 1995, må det påregnes at forventet levetid kan være passert eller nær oppbrukt. Dette gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid.

##### Punkt 2:

Løse beslag og svekket innfesting kan medføre økt fare for vanninntrengning, spesielt ved slagregn og snøsmelting. Over tid kan dette føre til skader på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales en gjennomgang av taket med etterstramming/utskifting av festemidler og kontroll av beslag. Videre bør takets tilstand følges opp jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt avhengig av faktisk alder og videre utvikling.

#### 1 TO 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 10 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

##### Punkt 1:

Noen taknedløp mangler utkast eller tilkobling som leder vann vekk fra bygningskroppen. Vannet slipper rett ned på bakken inntil veggen, noe som øker lokal fuktbelastning på panel og konstruksjon.

##### Punkt 2:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet (1965)

##### Punkt 3:

Takrenner, nedløp og beslag fremstår med normal aldring og slitasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, men komponentene vurderes å være fra samme periode som takteking. Basert på dette er det sannsynlig at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

##### Punkt 1:

Det bør etableres system for sikker bortledning av vann fra nedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren og ikke belaster konstruksjonen unødvendig. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på grunnmur. Det øker risikoen for skader på kjellervegger, fuktinnsig, og i verste fall setningskader eller frostskafer ved grunnmur. Tiltaket er enkelt og bør etableres for å redusere risiko.

##### Punkt 2:

Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, tekketype (glatt) medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere potensielt tre kraft, og slike tiltak bør vurderes som del av oppgraderingen.

##### Punkt 3:

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer.

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.

#### 1 TO 2 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

##### Punkt 1:

Ytterveggene er kledd med stående tømmermannskledning med underliggere og overliggere. Konstruksjonen fremstår som tidstypisk for oppføringstiden, hvor underliggere ofte ble lagt direkte mot vindspærre/svartapp uten etablert luftespalte, mens overliggere naturlig gir noe begrenset lufting.

Det har ikke vært mulig å verifisere om det er etablert tilstrekkelig lufting bak underliggere. Dagens byggeskikk forutsetter normalt en kontinuerlig luftespalte bak utvendig trekledning for å sikre drenering og uttørring.

##### Punkt 2:

Gjelder enkeltfasader i sydlig og vestlig retning.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 11 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Punkt 1;  
Manglende eller begrenset lufting bak kledningen kan føre til at fukt tørker langsommere ut av konstruksjonen. Over tid kan dette øke risikoen for oppfukning av treverket og gi forkortet levetid på kledning og overflatebehandling.

Løsningen var ikke uvanlig på eldre boliger, og konstruksjonen kan likevel fungere tilfredsstillende. Det anbefales likevel jevnlig kontroll av fasaden, med fokus på vedlikehold av overflatebehandling og utskifting av eventuelle skadede bord. Ved fremtidig utskifting av kledning bør det vurderes å etablere lufting i tråd med dagens anbefalinger.

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

Panel vedlikeholdes og holdes under oppsikt. Manglende vedlikehold av utvendig panel kan føre til betydelige kostnader og problemer på både kort og lang sikt. For å bevare bygningens utseende samt minimere fremtidige kostnader, er det viktig med regelmessig vedlikehold som inkluderer inspeksjon, rengjøring og behandling.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst via luke i gangen mellom soverommene og trappen ned til stuen. Deler av konstruksjonen er helt bygget igjen og det finnes ikke muligheter for inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Punkt 1;  
Noen skjolder ved gjennomføringen. Slike observasjoner gjøres ofte og betraktes som normalt på eldre bygg. Det var ingen tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen.

Punkt 2;  
Det var kun adkomst til en mindre del av takkonstruksjonen. Øvrige deler av konstruksjonen var lukket, og det var derfor ikke mulig å foreta en nærmere visuell kontroll av takkonstruksjonen. Vurderingen av bygningsdelen blir derfor begrenset. Når takkonstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det ikke gjøres en sikker vurdering av konstruksjonens oppbygning eller tilstand, herunder eventuelle forhold som fuktskader, lekkasjer, biologiske skader eller konstruksjonsmessige svakheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;  
Skjolder indikerer at taket tidligere kan ha hatt lekkasje, og det kan ikke utelukkes at enkelte detaljer har vært utette. Det er ikke påvist tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen. Forholdet anses som historisk, men bør holdes under jevnlig oppsikt. Dette er en generell anbefaling da det er knyttet risiko til kaldloft og gjennomføringer i yttertak.

Punkt 2;  
Da takkonstruksjonen er gjenbygget og lukket (ikke kaldloft), var det ikke mulig å kontrollere oppbygning og lufting i konstruksjonen ved befaringen. Dersom lufting ikke er tilstrekkelig ivarettatt, kan dette over tid føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen og redusert uttørking og forkortet levetid på materialene. Det er ikke registrert symptomer på fukt eller skader fra underliggende etasje ved befaringen. Det var heller ikke tegn til istapper, som normalt er et symptom ved manglende lufting. For å redusere usikkerheten knyttet til konstruksjonens oppbygning kan det være hensiktsmessig å innhente dokumentasjon eller opplysninger om hvordan lufting av takkonstruksjonen er løst. Videre anbefales normal oppfølging og observasjon av konstruksjonen over tid.

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 12 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



### Vinduer -Øvrig

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Kommentar;

Ved kontroll er årstallene 1978, 1979, 1980, 1985, 1989 og 1997 avdekket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

#### Punkt 1;

Enkelte vinduer oppleves trege og løper ikke helt fritt i karmen.

#### Punkt 2;

Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag. Det er fare for oppslag av fuktighet til treverket og fare for følge skader i trevirke.

#### Punkt 3;

Ved befaring er det observert glass med misfarging. Forholdene kan tyde på punktering av isolerglass enkelte steder, men dette lar seg ikke fastslå sikkert uten nærmere undersøkelser.

#### Punkt 4;

Synlig mugg i randen av glassene. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig kondens. Kondens på vindusruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.

#### Punkt 5;

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Punkt 1 og 5;

Det må påregnes vedlikehold av vinduene for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens vinduer.

#### Punkt 2;

Belistning kan kuttes slik at det blir en spalte på mellom 7 og 10 mm mellom treverket og beslaget. Dersom dette ikke gjøres vil sannsynligvis treverket fortsette å foringes, samt at fukt kan spres til bakenforliggende konstruksjoner med fare for ytterligere skader.

#### Punkt 3;

Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og øker risikoen for varmetap og dårligere inn klima. Det anbefales å skifte ut den aktuelle glassruten eller hele vinduet,

#### Punkt 4;

Mugg kan i de fleste tilfeller vaskes vekk, men vil komme tilbake dersom ikke ventileringen er tilstrekkelig. God sirkulasjon av luft, kombinert med oppvarming vil bedre kondensproblematikken.

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 13 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### TO 1 Vinduer -Byggeår

#### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene er av typen 1+1 glass og antas å være fra ca. 1965. De har med det passert forventet brukstid med god margin. Det er registrert misfarging og fukt-/smussavsetninger i randsonen av glassene, samt slitasje på karm og ramme. Enkelte steder kan det se ut som det er begynnende nedbrytning i treverket mellom glassene, men dette er vanskelig å fastslå sikkert uten demontering. Vinduene fremstår også som trege i bruk. Denne typen vinduer er erfaringsmessig utsatt for kondens mellom glassene, noe som over tid kan gi fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder og observerte forhold tilsier at vinduene har redusert funksjon og økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Eventuell fukt i mellomliggende treverk kan utvikle seg over tid uten å være synlig. Vinduene har også svakere isolasjonsevne sammenlignet med nyere løsninger, og tregheit i bruk kan tyde på slitasje i beslag og bevegelige deler. Det må påregnes utskifting. Videre bruk innebærer en økende risiko for forverring og behov for tiltak.

#### Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er utarbeidet et foreløpig kostnadsestimat for utskifting av de aktuelle vinduene som er gitt TG3, vurdert til kr 20 000 – 100 000,-. Intervallet gjenspeiler normal utskifting av flere vinduer med tilhørende arbeider, og det må påregnes at kostnaden kan ligge i øvre del av intervallet basert på alder, tilstand og omfang.

De registrerte forholdene, herunder slitasje, fuktpåvirkning og mulig nedbrytning i tilknytning til vinduene, indikerer at det kan foreligge skjulte skader i konstruksjonen. Ved demontering kan det avdekkes ytterligere forhold i tilstøtende bygningsdeler, som bindingsverk, losholt, bunnsvill, vindspærre, utvendig kledning og innvendige foringer.

Dersom slike forhold avdekkes, vil arbeidene kunne bli mer omfattende enn en ren utskifting av vinduene, og kostnadene kan da overstige det oppgitte estimatet.

Kostnadsestimatet er basert på synlige forhold ved befaring og er ikke å anse som et pristilbud. Endelig kostnad vil avhenge av valgt løsning, tilstand på underliggende konstruksjoner og tilbud fra utførende fagperson.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TO 2 Terrasse/balkongdører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdører i tre.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 14 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

#### Punkt 1;

Gjelder begge balkongdørene. Disse henger noe og subber lett på terskelene.

#### Punkt 2;

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Punkt 1 og 2;

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av balkongdører, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

### TO 2 Ytterdører

#### Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører (3 stk)

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

#### Punkt 1;

Gjelder døren fra hagen og til boden i tilknytning til kjøkkenet.

#### Punkt 2;

Gjelder døren fra hagen til boden og døren i kjelleren. Dørene er ikke vanskelige å åpne/lukke, men henger og subber i terskler/tar i karm.

#### Punkt 3;

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Punkt 1;

Åpning bør tettes. Med slike åpninger slippes varme lettere ut og kan øke boligens energiforbruk.

#### Punkt 2;

For å lukke avviket, må døren justeres. Når dører henger er det fare for at det blir utett mellom dørblad og karm. Dette kan igjen føre til at det blir luftlyd (lytt) eller kald trekk kan oppstå.

#### Punkt 3;

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av balkongdører, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse i trevirke fundamentert til terrenget på lettbetongblokker og jordspyd. Adkomst fra stuen og hagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen er festet direkte mot yttervegg/kledning (panel), noe som gir en tett og lite hensiktsmessig overgang mot vegg. Løsningen gjør området vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

Konstruksjonen fremstår samtidig som ufagmessig utført, med enkel og lite robust fundamentering. Terrassen er skjev, noe som indikerer setninger eller utilstrekkelig oppbygning av fundamentene. Forholdene må også ses i sammenheng med alder og begrenset vedlikehold over tid.

#### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 15 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### • Andre tiltak:

Den tette overgangen mot yttervegg øker risikoen for fuktoppbygging og redusert uttørring. Skader kan utvikle seg skjult bak terrassen og føre til nedbrytning av kledning og bakliggende konstruksjon over tid.

Skjeve terrasser på grunn av mangelfull fundamentering vil ikke bli borte uten å grave og støpe nytt fundament med sikring mot telehiv, og kan føre til at terrassen blir mer ujevn og mindre stabil over tid.

Det anbefales en samlet vurdering av terrassen. Det bør påregnes tiltak knyttet til fundamentering og oppretting av konstruksjonen, samt etablering av bedre avstand og lufting mot yttervegg og innfesting i bærende konstruksjon. Generell gjennomgang og vedlikehold av terrasse og rekkverk må også påregnes.

### 1 TO 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig tretrapp fra terrassen til hagen.

Betongtrapp fra gårdsplassen til kjelleren.

## INNVENDIG

### 1 TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene fremstår som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men er av eldre dato og bærer preg av tidstypisk utførelse. Selv om tilstanden teknisk sett er akseptabel, vurderes standarden som lav sett opp mot dagens.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle overflater vurderes modne for oppgraderinger, utskiftinger og vedlikehold. Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

### 1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Kommentar;

Laseren ble plassert på 3 ulike steder i boligen. I stuen, i gangen ved trappen opp fra stuen og ved de innerste soverommene (over kjelleren). Det ble kontrollert i retning ytterpunkter i alle rommene og på ca 35 punkter.

#### 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.

På det meste, ble det målt 16 mm avvik mellom høyeste og laveste punkt i stuen.

#### 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.

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.

### 1 TO 3 Pipe og ildsted

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 16 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Punkt 1;

Alle pipevanger(4 sider av pipen) er ikke synlige i boligens 1.etasje, men er det på loftet. Kontroll fra 2014 avdekket ikke behov for utbedring.

#### Punkt 2;

Eldre teglpipe er mer utsatt for sprekddannelser, lekkasje av røykgass eller nedbrytning av fuger over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

#### Punkt 1;

Om pipen rehabiliteres med innvendig pipeløp eller lignende, er det ikke vurdert å være behov for å gjøre alle 4 sider av pipen tilgjengelige.

#### Punkt 2;

Pipen ble kontrollert av fagperson i 2014 uten at det ble avdekket avvik. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at dette er 12 år siden og 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.

#### Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (kr 20 000–100 000) er et grovt anslag basert på visuelle observasjoner og typiske kostnader ved utbedring eller oppgradering av eldre pipe. Etter nærmere kontroll av feiervesen eller fagkyndig kan det avdekkes forhold som medfører behov for mer omfattende tiltak enn det som er lagt til grunn i estimatet. Estimaten må derfor betraktes som veiledende og dekker ikke nødvendigvis alle kostnader knyttet til å bringe anlegget i samsvar med dagens regelverk og sikkerhetskrav. Det vurderes at kostnadene i dette tilfellet trolig vil ligge i øvre sjikt av det angitte intervallet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 1 TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i kjelleren. Hjørnet mot taknedløpet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 23/3-2026

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 17 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Måling i treverk (svill) viste 24,6 % fuktinnhold, som ligger svært nært fibermetningspunktet (ca. 28 % = vått) og langt over akseptabel grense for tørt treverk (15–16 %).

Fuktverdien indikerer at treverket er nært mettet av vann, og funnet bekrefte visuelt av misfarging på svillen i konstruksjonen.

Konstruksjonen er oppført direkte mot betongmur/betongplate under terreng, og det er sannsynlig at fukt transporteres kapillært fra plate eller mur. Det kan også skyldes kondensdannelse, da konstruksjonen er en kjent risikokonstruksjon for kondensering (innvendig isolering). Forholdet kan også ha sammenheng med byggets fuktsikring og drenering, da denne bygningsdelen er 48 år gammel.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ved slike målinger (vektprosent mellom 19,6–27 %) er det fare for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille og råteborebille etc.

Påvist fukt i utforet vegg viser at deler av konstruksjonen er skadet eller står i fare for å bli skadet. Årsaken til fuktinntrengningen må avdekkes før reparasjon, da feil kan skyldes både utvendige forhold (nedløp, beslag, renner, drenering/fuktsikring) og innvendig oppbygging. Det anbefales å åpne berørte konstruksjoner for å kartlegge skadeomfang og vurdere behov for sanering/utskifting av organisk materiale.

Ved oppbygging av nye løsninger bør det brukes fuktsikre konstruksjoner i henhold til gjeldende forskriftskrav og anbefalinger fra SINTEF Byggforsk for rom under terreng.

Forhøyet fuktighet i lukkede konstruksjoner gir økt risiko for mugg- og sopp utvikling, spesielt der det er organiske materialer og begrenset uttørring. Det anbefales å vurdere tiltak som fjerning av utføring. Dersom rommet skal benyttes til opphold, må konstruksjonen bygges opp med riktig fuktsikring, god ventilasjon og oppvarming. Forholdet kan også indikere svakheter ved drenering og bør ses i sammenheng med bygningens ytre fuktsikring. Fagkyndig vurdering anbefales før eventuelle tiltak iverksettes.



### TO 2 Kryp kjeller

#### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 18 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Krypkjeller er fra byggeår og har en løsning som er tidstypisk for oppføringsperioden, uten fuktsperre mot grunnen. Det er registrert noe forekomst av edderkopper og naturlig biologisk aktivitet, noe som er vanlig i denne typen konstruksjoner.

Ved befaring fremstår krypkjelleren som tørr, og det er ikke registrert tegn til fuktskader, råte eller annen skade i bærende konstruksjoner. Det er imidlertid registrert enkelte understøttelser som fremstår som provisoriske. Disse vurderes å ha vært etablert over lang tid uten at det er observert tegn til svikt eller bevegelser.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Krypkjellerne er generelt å anse som risikokonstruksjoner, spesielt i eldre boliger uten fuktsperre mot grunnen. Selv om det ikke er registrert skader på befaringstidspunktet, kan fuktforhold variere over tid og med årstid.

Provisoriske understøttelser kan gi usikkerhet knyttet til utførelse, men det er ikke registrert forhold som tilsier akutt behov for tiltak.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak basert på observasjoner, men det anbefales å holde kjelleren under jevnlig oppsikt og vurdere tiltak som kan bedre klimaet i kjelleren. Slike tiltak kan være plast og isolasjon mot bakken. Det anbefales også å fjerne organiske materialer fra slike kjellere,



### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom halvplanene og fra 1. etasje til kjelleren.

#### Kommentar:

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

### TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.

### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 19 av 38



## Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

Justering av dørene er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter utviklingen, vil dørene til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### TG 3 Generell

###### Beskrivelse

Flislagte gulv med sokkelflis, tapetserte vegger og himlingsplater  
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsluke ved vinduet.

Det er ett sluk i rommet.

Vaskerommet har ukjent alder, men delen ble bygget ut i 1978, og det kan være vaskerommet er fra den gangen.

###### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har ukjent alder og ikke synlig tettesjikt (membran). Dette er i samsvar med det som antas å være praksis på oppføringstidspunktet, men ikke i tråd med dagens krav til fuktsikring i rom med vannpåvirkning. Sluket er synlig, men gulvet har ikke tilfredsstillende tetthet for rom som utsettes for vannspøl.

###### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom fra denne perioden er ofte ikke dimensjonert for lekkasjer eller hyppig vannspøl, og det mangler fuktsikring. Ved fortsatt bruk som våtrom anbefales full renovering og etablering av tettesjikt i henhold til dagens forskriftskrav. TG3 er satt på bakgrunn av alder og manglende fuktsikring, selv om belastningen normalt er lavere enn for bad.

###### Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i nedre del av intervallet på vaskerom. Estimaten er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimaten er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

###### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 20 av 38



## Tilstandsrapport

Våtsoner i område mot yttervegger. Det er derfor vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

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

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

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Fuktsøk foretatt 23/3  
-2026

#### 1. ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST ENTREEN

##### TG 3 Generell

###### Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.  
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen (naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert delvis under dusjkabinettet.

Badet har ukjent alder, men dagens eier har satt inn dusjkabinett og ny toalett.

###### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet, konstruksjonsmessig, er antagelig fra opprinnelig byggeår. Det er ikke indikasjoner på at rommet ikke har fungert til nå med eiers bruk. Men, det er stor sjans for at badet, ved eierskifte, vil påføres belastning som ikke dette badet vil tåle, da det er et gammelt sluk uten klemring og lite/ingen membran. Rommet har i tillegg kun naturlig avtrekk, som ikke er tilfredsstillende etter dagens krav og standarder.

###### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid. Rommet bør på sikt renoveres dersom det skal brukes som våtrom etter dagens krav. Nye våtrom bør utføres i tråd med gjeldende teknisk forskrift og anerkjente bransjenormer.

###### Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimaten er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimaten er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 21 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



### 1.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST ENTREEN

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen i retning området med dusjkabinett.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 23/3-2026



### 1.ETASJE > BAD/WC

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagte gulv, flisplater på vegger og himlingsplater. Slett lys dobbel innredning med 2 x servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Badekar med dusjmuligheter. Ventil på kasse(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i gulvet foran innredningen. Uavbrutt avløp fra badekaret.

Konstruksjonsmessig(membran, sluk) har badet kjent alder, men ble oppgradert med ny innredning, veggplater og toalett rundt 2006, ifølge eier.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 22 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Rommet, konstruksjonsmessig, er antagelig fra opprinnelig byggeår. Det er ikke indikasjoner på at rommet ikke har fungert til nå med eiers bruk. Men, det er stor sjanse for at badet, ved eierskifte, vil påføres belastning som ikke dette badet vil tåle, da det er et gammelt sluk uten klemring og lite/ingen membran. Rommet har i tillegg kun naturlig avtrekk, som ikke er tilfredsstillende etter dagens krav og standarder.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid. Rommet bør på sikt renoveres dersom det skal brukes som våtrom etter dagens krav. Nye våtrom bør utføres i tråd med gjeldende teknisk forskrift og anerkjente bransjenormer.

##### Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimatet er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverktjenester.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 1.ETASJE > BAD/WC

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen. I retning området med badekaret.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 23/3-2026

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 23 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TO 2 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Lyse slette fronter og heltre benkeplate. Det er malte og flislagte flater mellom over og underskap. Dobbel stålservant/stålbenkebeslag med ettgreps blandedbatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

###### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

###### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

For å lukke avviket, må overflatene på kjøkkenet skiftes/vedlikeholdes. Skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TO 2 Avtrekk

###### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Uttrekkbart deksel ved ventilator er av eldre dato og fremstår slitt. Det er registrert sprekkdannelser i dekselet, og funksjonen som oppsamler/avtrekksflate vurderes som svekket.

###### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader og svekket funksjon kan redusere evnen til å samle opp os og fett fra matlaging, noe som kan gi økt tilsmussing av omkringliggende overflater og redusert effekt av ventilasjonen. Det anbefales utskiftning eller oppgradering av ventilator/deksel for å sikre tilfredsstillende funksjon.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 24 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

##### TO 2 Vannledninger

###### Beskrivelse

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber, men det er innslag av plastrør i himlingen i krypkjelleren. Inntak og stoppekran bak luken på badet med badekar.

###### Vurdering av avvik:

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

###### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Boligen er bygget om og på i flere omganger, og det er vanskelig å få full oversikt over hele røranlegget. Anlegget består av både eldre og nyere komponenter, og det er uklart i hvilken grad deler er skiftet eller bevart. For å få en helhetlig oversikt over tilstand og utførelse, anbefales det at en rørlegger gjennomfører en kontroll av både vann- og avløpsrør. Dette bør inkludere vurdering av tilgjengelige installasjoner og gjerne kamerainspeksjon av avløpsrør. Basert på denne gjennomgangen kan rørleggeren gi anbefalinger om nødvendig vedlikehold og eventuelle tiltak.

##### TO 2 Avløpsrør

###### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør antatt av støpejern eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

###### Vurdering av avvik:

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

###### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

Boligen er bygget om og på i flere omganger, og det er vanskelig å få full oversikt over hele røranlegget. Anlegget består av både eldre og nyere komponenter, og det er uklart i hvilken grad deler er skiftet eller bevart.

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

##### TO 1 Ventilasjon

###### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringsstidspunktet, 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.

###### Kommentar / tilleggsopplysning:

Boligen er fra 1965 og har naturlig ventilasjon, noe som er tidstypisk for oppføringsstidspunktet. Løsningen vurderes i utgangspunktet å være funksjonell og gis TG1. Det er likevel registrert spor etter kondens på enkelte vinduer. Dette kan skyldes høy luftfuktighet i kombinasjon med begrenset luftutskifting

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 25 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

og redusert luftsirkulasjon, som er vanlig i boliger med naturlig ventilasjon. For å redusere kondensproblematikk anbefales jevnlig lufting, samt å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen.

### Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

#### Kommentar;

Siste service utført i 2025, ifølge eier.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Punkt 1;

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

#### Punkt 2;

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

#### Punkt 1;

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

#### Punkt 2;

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

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 26 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

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.  
**2008**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

**Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);**

**2006**

**Installasjon av enkel jordet stikkontakt til varmepumpe og ekstra dobbel stikkontakt i stue**

**2008**

**Installasjon av stikkontakt over 2 vindu i stue**

**Flyttet stikkontakt på kjøkken**

**Installasjon av ny stikkontakt under vindu kjøkken**

**Byttet bryter i stue og på soverom**

**Kursopplegg til lys i TV-rom og bad**

**Installert stikkontakt til VVB i kjeller.**

**Nytt kursopplegg mellom takpunkt og bryter på kjøkkenet**

**Byttet 3 brytere**

**Rehabilitering av sikringsskap**

#### Utfyllende svar til spørsmål 2 (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?  
**Ja**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Det er to panelovner under vinduer i stue. Når begge står på løses ofte sikring ut, bruker derfor kun en av dem. Usikker på om den andre er defekt.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Det står i samsvarsrapport fra 2008 at kurs nr 1 i sikringsskapet har vært utsatt for varmegang på utgangen (før rehabilitering av sikringsskapet). Ellers kjenner jeg ikke til branntilløp eller varmegang.**

#### Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringsskap

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

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

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 27 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### 12. el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra respektive byggeår og med oppgraderinger utført siden. Eier har kun bodd i boligen siden 2006 og har samsvarserklæring for egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, og det er gjennomført el-tilsyn i 2016 uten påviste avvik. Likevel er 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 behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er gitt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

### 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 personskaade. Jevnlig 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.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

## Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra respektive byggeår, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Basert på bygningens alder og tidstypiske utførelse, er det lite trolig at eksisterende drenering og fuktsikring oppfyller dagens funksjonskrav. Under befaring ble det registrert svært høy fuktighet i kjelleren, med vått treverk. Disse forholdene kan være forenlige med mangelfull eller utlevd drenering/fuktsikring, men andre årsaker kan også bidra til situasjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Mangelfull fuktsikring/drenering kan føre til kontinuerlig fuktbelastning mot grunnmur og innvendige konstruksjoner, med risiko for mugg, råte, nedbrytning av materialer og dårlig innelima. Selv om det ikke er konkludert at dreneringen er årsaken til innvendige funn, bør forholdene ses i sammenheng. En fagkyndig vurdering av utvendig drenering og fuktsikring anbefales, med eventuell utskifting for å sikre langvarig beskyttelse. Tiltak kan omfatte etablering av ny drenering, påføring av moderne fuktsperresystem på grunnmur og forbedret overflatevannshåndtering.

Observasjonene i underetasjen kan være relatert til sviktende eller utlevd drenering/fuktsikring, særlig på hoveddelen og i overgang mot tilbygget. Risiko for fuktinntrenging og skader i kjeller/underetasje vurderes å være til stede. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes, og det anbefales oppfølging med ytterligere undersøkelser og vurdering av helhetlig utbedring.

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 28 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

## 1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

#### Punkt 1;

Det ble registrert enkelte småsprekker og riss i muren. Slike sprekker vurderes som aldersrelaterte og typiske for denne type konstruksjon, men kan i kombinasjon med fuktbelastning bidra til lokal forvitring over tid. Det er ikke registrert tegn til bevegelser, setninger eller konstruksjonssvikt.

#### Punkt 2;

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.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Punkt 1 og 2;

Riss, sprekker 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.

## 1 TO 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

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

Støttemur er oppført med egeninnsats og fremstår med noe ujevn utførelse. Det er registrert skjevheter og sprekkdannelser i muren, herunder vertikal sprekk med mindre forskyvning. Forholdene indikerer bevegelser i konstruksjonen, trolig som følge av setninger, jordtrykk eller mangelfull fundamentering/drenering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og skjevheter viser at muren er påvirket av bevegelser, og det kan ikke utelukkes at forholdene vil utvikle seg over tid. Videre deformasjon kan føre til redusert stabilitet og behov for utbedringer på sikt. Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekker og skjevheter. Ved økende bevegelser bør det vurderes tiltak, herunder utbedring eller oppføring av ny mur med tilstrekkelig fundamentering og drenering.



## 1 TO 0 Terrengforhold

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 29 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring 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.

### TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning 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 selvrens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturlast. 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, trykfall eller misfarging på vannet.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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.  
Mangler rekkverk i trappen.

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

Støttemurer;  
Rekkverk/sikkerhet

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)

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 30 av 38

Østagløttveien 10 C, 1464 FJELHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Rømningsveier;

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

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 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.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

### Radon;

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

### Utvendige trapper;

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

### Støttemur;

Manglende rekkverk på en støttemur kan medføre alvorlige sikkerhetsmessige konsekvenser. Når slike murer mangler rekkverk, øker risikoen for fallulykker betraktelig, og faren for personskafe oppstår.

### 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.

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

### Balkong/terrasse:

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

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 31 av 38

Østtagløttveien 10 C, 1464 FJELLHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår  
1987

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 32 av 38

Østtagløttveien 10 C, 1464 FJELLHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## 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

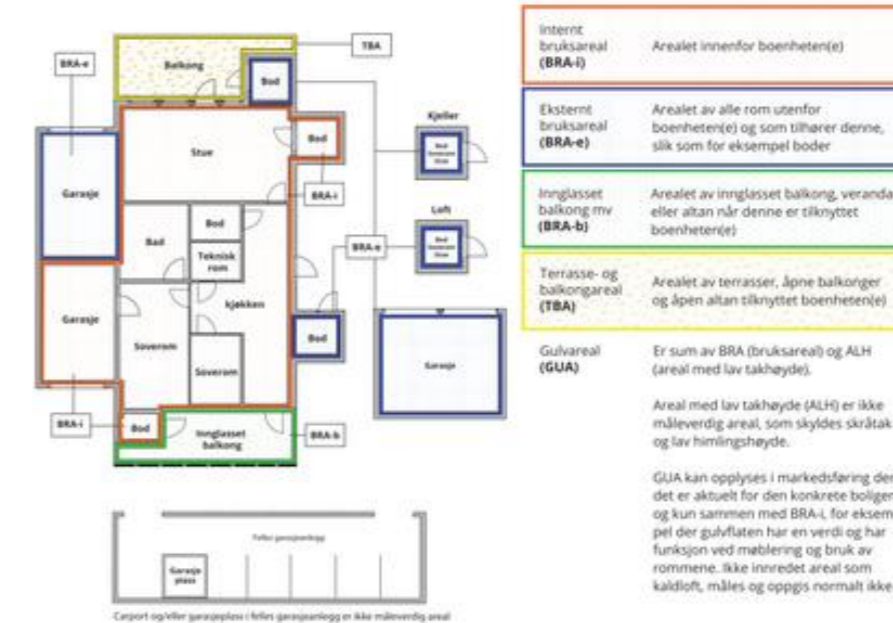
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 33 av 38

Østtagløttveien 10 C, 1464 FJELLHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	170			170	44
Kjeller	22			22	
<b>SUM</b>	<b>192</b>				<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>192</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, hall, vaskerom, bad/wc-nærmest entreen, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, stue, spisestue, bod, bod 2, kjøkken		
Kjeller	Hobbyrom		

## Lovlighet

## Byggetegninger

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

**Kommentar:** Utvendig:  
Terrassen er bygget større enn det som fremkommer av tegninger. Terrassen er bygget såpass høyt over terrenget, at denne nok er søknadspiktig.

Det anbefales at kjøper setter seg inn i foreliggende tegninger og godkjent bruk av boligen. Dette gjelder terrasse som ikke fremgår av foreliggende tegninger.

Kjøper bør undersøke om forholdene kan godkjennes som de står i dag, eller om det vil være behov for å søke om bruksendring eller ettergodkjenning. Eventuelle krav til dokumentasjon eller tiltak vil bero på kommunens vurdering.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** -Service varmepumpe 2025

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
<b>SUM</b>		<b>33</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

## Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 34 av 38

Østtagløttveien 10 C, 1464 FJELLHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Lars Nysether	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1417		0	1178.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Østtagløttveien 10 C

**Hjemmelshaver**  
Nysether Lars

## Eiendomsopplysninger

## Beliggenhet

Flott beliggenhet på Fjellhamar i en blindvei. Eiendommen ligger i et stille, veietablert og familievennlig villastrøk, og med nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og Fjellhamar Torg. Det er også kort vei til flotte rekreasjonsområder med skog og turveier både sommer og vinter. Fra eiendommen er det enkelt å komme seg til Fjellhamar barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. Dagligvarehandelen kan gjøres på både på Coop Mega Fjellhamar eller Kiwi Fjellhamar. På Fjellhamar Torg finner du også en hyggelig kaffebar for hverdagslige utflukter, restauranter og apotek. For ytterligere handlemuligheter ligger et av Norges største shoppingssenter, Strømmen Storsenter en kort kjøretur unna med sine 195 butikker, restauranter og andre tilbud. En kort kjøretur unna finner du også Metro senter og Triaden storsenter. Metro Senter tilbyr en rekke forskjellige butikker og spisesteder, samt supermarked og bowlinghall. Lørenskog hus er kommunens kulturhus og ligger rett ved Metro senter. Der finner du bibliotek, kino, aktivitetshus for ungdom, musikk- og kulturskole, kunstsall, frivilligsentral, spisesteder, møteromsavdeling og offentlige tjenester. Triaden tilbyr et variert utvalg av butikker både innenfor de store kjedene og enkeltstående butikker.

## Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

## Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Tilknytning avløp

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

## Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 35 av 38

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026		Gjennomgått	9	Nei
Tegning	01.03.1965	Nybygg-Plan og fasader	Gjennomgått	4	Nei
Tegning	13.09.1978	Tilbygg-plan, snitt og fasader	Gjennomgått	1	Nei
Tegning	14.04.1986	Garasje	Gjennomgått	1	Nei
Tegning	06.03.2026	Tilbygg-plan og fasader	Gjennomgått	6	Nei
Midlertidig brukstillatelse	22.02.1982	Tilbygg	Gjennomgått	2	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	18.02.2026	Dato siste feiing 08.05.2023 Dato siste tilsyn	Gjennomgått	2	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	29.06.2016		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	07.12.2008	Diverse elektrisk arbeid. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring		Udatert. Stikk til varmepumpe og ekstra dobbel stikkontakt. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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)

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Østtagløttveien 10 C, 1464 FJELLHAMAR  
Gnr 107 - Bnr 1417  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### 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.
- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, 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 slitasjegrader: 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- 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/personvernerklæring/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/DI3160>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20000-1850

Befaringsdato: 23.03.2026

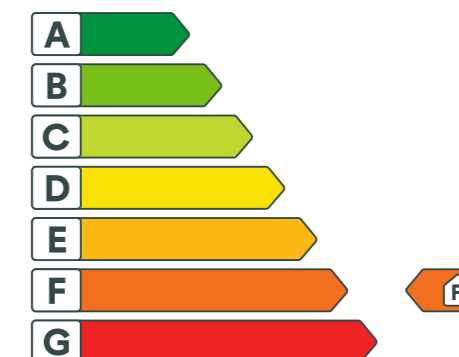
Side: 38 av 38



## Energiattest



Adresse <b>Østtagløttveien 10C, 1464 FJELLHAMAR</b>	
Dato for energimerking <b>11.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-280023</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>14558101</b>
Gårdsnummer <b>107</b>	Bruksnummer <b>1417</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1966</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>192,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>192,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

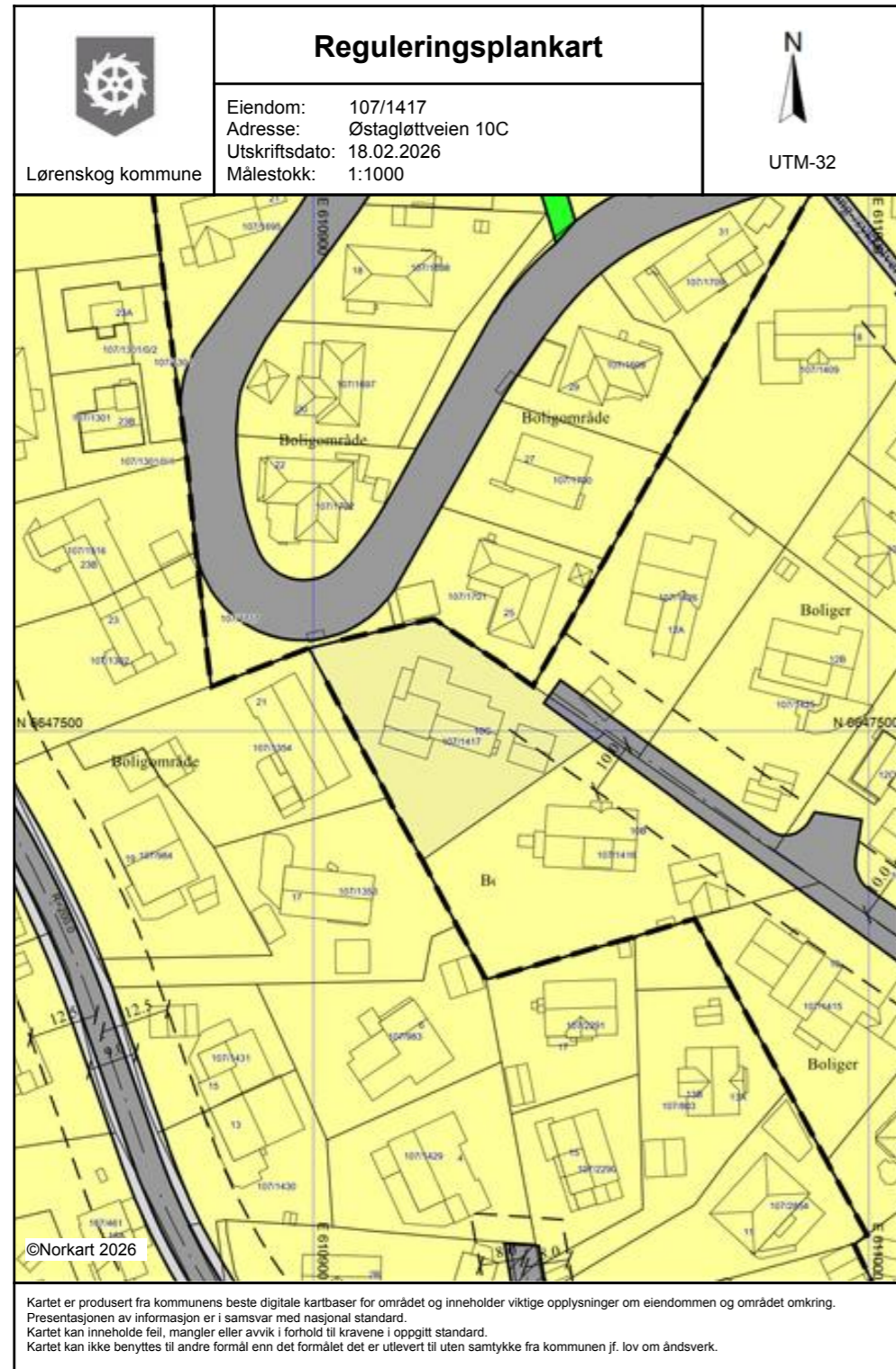
#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**297,64 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**347,47 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**66 714 kWh**



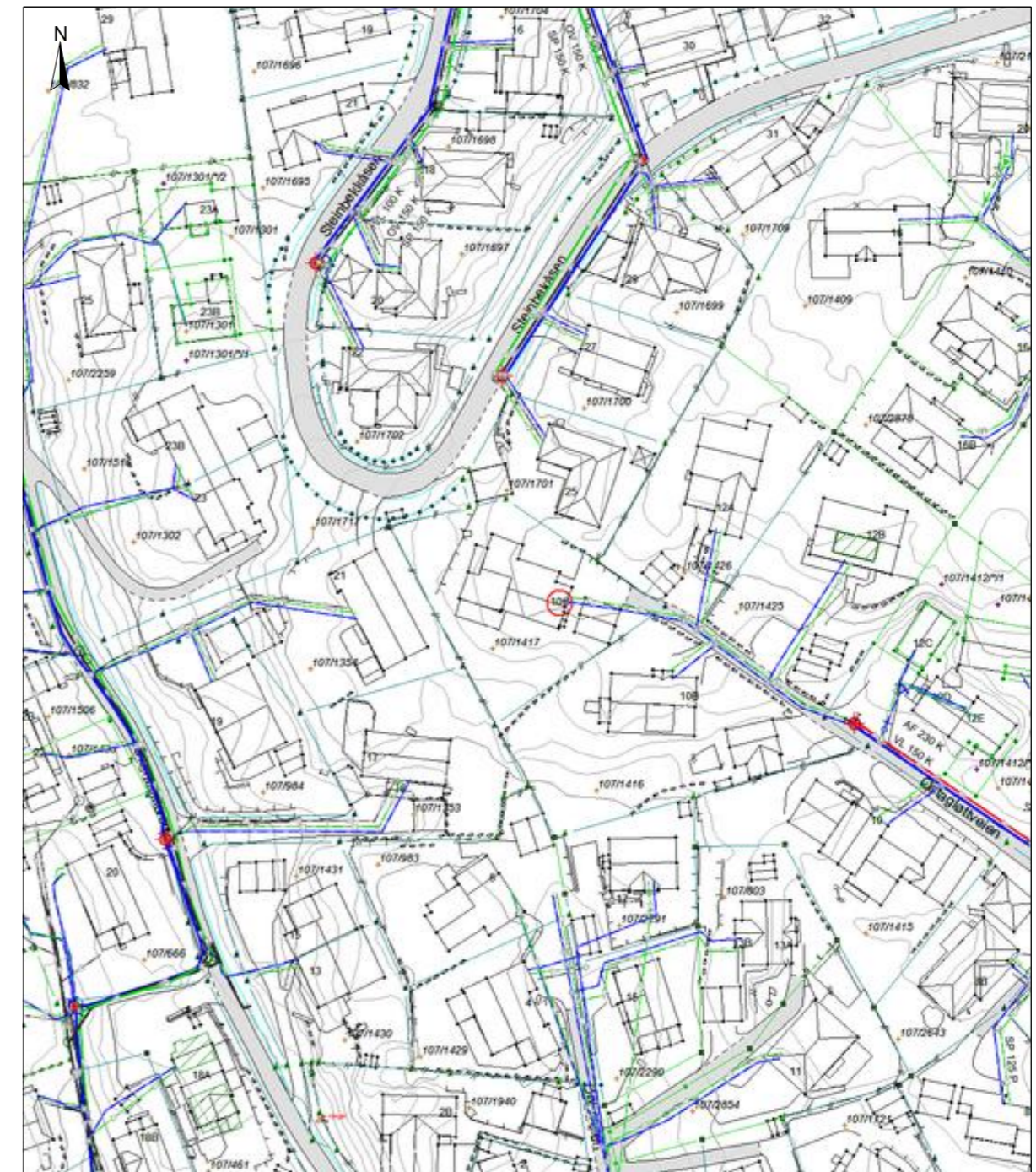
Lørenskog kommune  
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk: 1:1000

Eiendom: Gnr.: 107 Bnr.: 1417 Adresse: Østagløttveien 10C

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAIL

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





## Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	1417	Festenr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>		Østgløttveien 10C, 1464 FJELLHAMAR							

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2022003
<b>Navn</b>	Kommuneplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.03.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 178 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

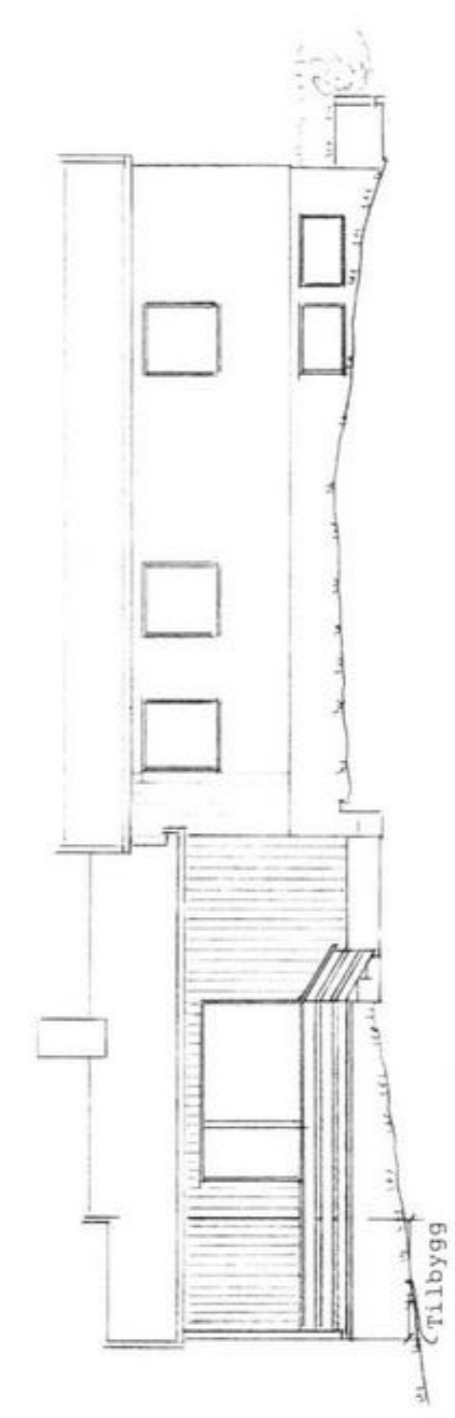
<b>Id</b>	2024004
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2026-2038



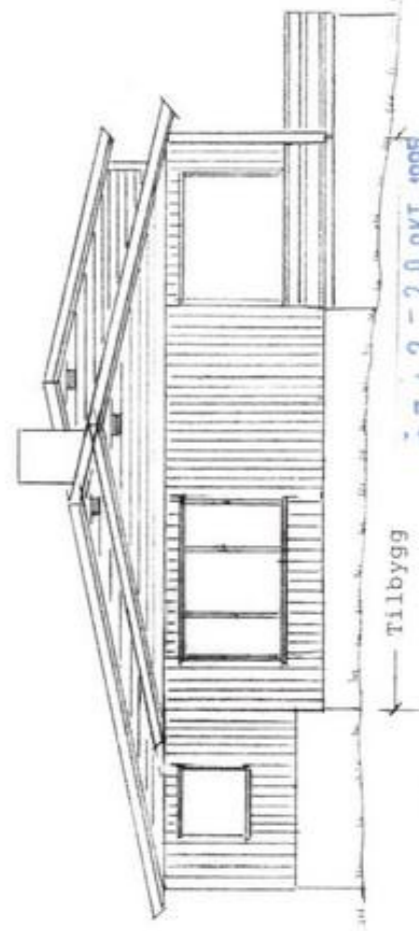


6342-20 OKT. 1995

BOLIG FOR GERD OG EINAR SKOGESAL  
 ØSTAGLØTTVN, 10 C. FJELLHAMAR  
 G. nr. 107 B. nr. 1417  
 MÅL 1 : 100



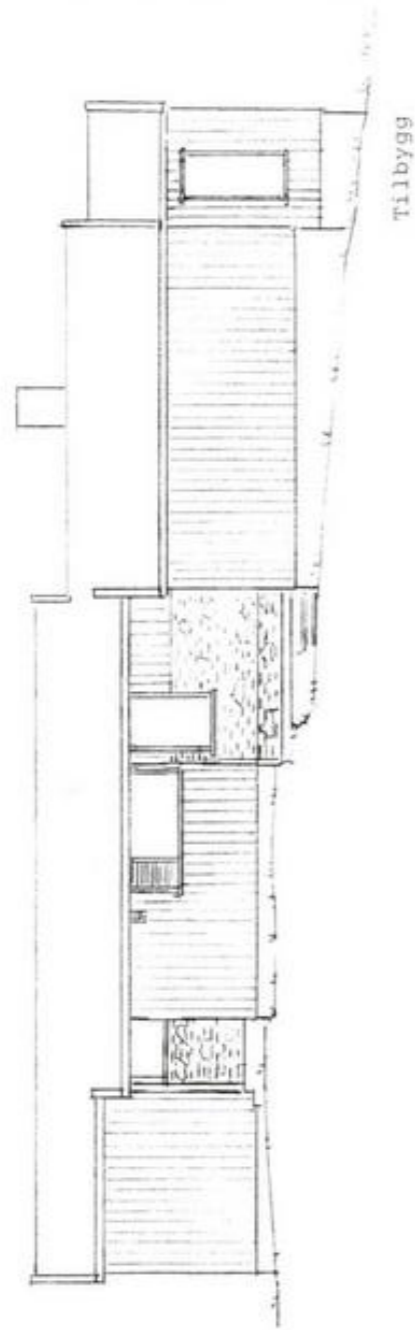
Fasade mot syd øst



Fasade mot syd vest

6342-20 OKT. 1995

BOLIG FOR GERD OG EINAR SKOGESAL  
 ØSTAGLØTTVEIEN 10 C. FJELLHAMAR  
 G. NR. 107 B. NR. 1417  
 MÅL 1 : 100



Tilbygg

Fasade mot nord

6342-20 OKT. 1995

BOLIG FOR GERD OG EINAR SKOGESAL  
 ØSTAGLØTTVEIEN 10 C, FJELLHAMAR  
 G. nr. 107 B. nr. 1417  
 MÅL 1 : 100

- 9 6 3 1 4 APR. 1986

**GODKJENT**  
 BYGNINGSJEFFEN  
 I LØRENSKOG  
 7.11.1986.  
*ef. Nordde*

ØSTAGLØTTVEIEN 10C, 2010 STRØMMEN  
 G. NR. 107, B. NR. 1417  
 EIER: EINAR SKOGESAL  
 GARASJE  
 MÅL 1:100  
 STRØMMEN, 5. 9. 86.  
 TEINET AV E. SKOGESAL

22. februar 1982.

Hr. Einar Skogesal,  
Østagløttvn. 10 C,  
2010 STRØMMEN.

107/1417 PB/ale

AD: ØSTAGLØTTVN. 10 C, GNR. 107, BNR. 1417, MIDLERTIDIG  
BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 3.2.82 foretatt inspeksjon av tilbygg til bolig  
på ovennevnte eiendom. Kfr. byggemelding av 17.4.78.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Montere permanent trapp til 1. etg.

1. etg.:

2. Montere forskriftsmessig ventilasjon på vaskerom.

Øtvendig:

3. Forblende yttervegger.

Arbeidene under pkt. 2 må utføres straks. De øvrige  
arbeider må være utført innen 3.2.83.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt nov. 78.

F. Chr. Mohn  
bygningssjef

Gjenpart:

Plankontoret. (ø.k.seksj.)

Rørkontrollen. *(lineareal 41, nytt areal  
131m<sup>2</sup>)*

Ligningssjefen.

Per Brekke  
saksbehandler

15. januar 1982.

Hr. Einar Skogesal,  
Østagløttvn. 10 C,  
2010 STRØMMEN.

107/1417 PB/ale

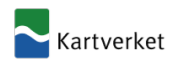
AD: ØSTAGLØTTVEIEN 10 C, GNR. 107, BNR. 1417, TILBYGG.

Da en ikke kan se at det er foretatt besiktigelse i  
forbindelse med brukstillatelse for tilbygg på  
ovennevnte eiendom, ber en Dem snarest kontakte bygge-  
og rørkontrollen og avtale tid for befaring.

F. Chr. Mohn  
bygningssjef

Per Brekke  
saksbehandler

~~Gjenpart:~~



Attestert kopi av dok.nr. 1964/3747/8  
Attesteringstidspunkt 2026-03-31 11:49

Side 1 av 2

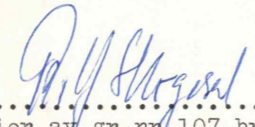
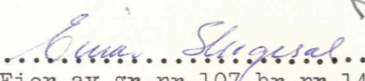

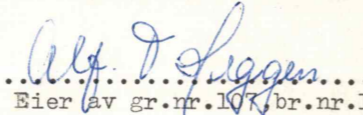
Dnr. 3747/64      Dagb.f. 7/11.1964  
Stpl. av emb., s.d. med kr. 10,-  
ERKLÆRING

Undertegnede som eiere av gr.nr.107, br.nr.1416, 1417, 1425, og 1426 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lörenskog Ingeniørvesens samtykke.

Undetegnede som eier av gr.nr.107, br.nr.1416, 1417, 1425 og 1426 gir hverandre gjensidig rett til å legge vann- og kloakkledninger med tilhørende kummer over felles grunn og er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av fellesanlegget.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle felleshovedstoppekranen hvis det av tekniske grunner skulle vise seg påkrevd.

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

 ..... Eier av gr.nr.107,br.nr.1416	 ..... Eier av gr.nr.107,br.nr.1417
 ..... Eier av gr.nr.107,br.nr.1425	 ..... Eier av gr.nr.107,br.nr.1426

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

..... den 7/11- 1964.....  
.....

Erklæringens verdi  
settes til kr.1000,-



Attestert kopi av dok.nr. 1973/5770/8  
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 09:46

Side 1 av 1

Dnr. 5770/ 1973. Dbf. 17/9. 1973.  
Stpl av me. idag med kr. 5.-

↳ Bsj. jnr. 1616  
73

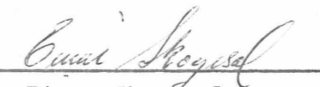
Lörenskog 29. juni 1973

ERKLÆRING

Jeg eier av gnr. 107 b.nr. 1417 Einar Skogesal,  
Östaglöttveien 10C, 2010 Strømmen  
samtykker i at garasje på gnr.107 b.nr. 1701 blir plassert  
inntil min tomtegrense.

Jeg er kjent med at dette medfører at nødvendig vedlikehold  
på garasjen må kunne gjøres fra min tomt.

Denne erklæringen kan tinglyses som heftelse på min eiendom  
og kan ikke avlyses uten samtykke fra Lörenskog kommune.  
Eventuelle tinglysningsgebyr og andre omkostninger betales  
av eieren av gnr. 107 b.nr 1701.

  
Einar Skogesal

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og 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

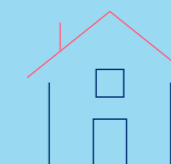
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILATORER 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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:

Østagløttveien 10C, 1464 FJELLHAMAR. Gnr. 107, bnr. 1417, i FJELLHAMAR kommune, oppdragsnr.: 1520260058  
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@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



**Truls Hauge**

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

**PROAKTIV**

**Lørenskog Eiendomsmegling AS**

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