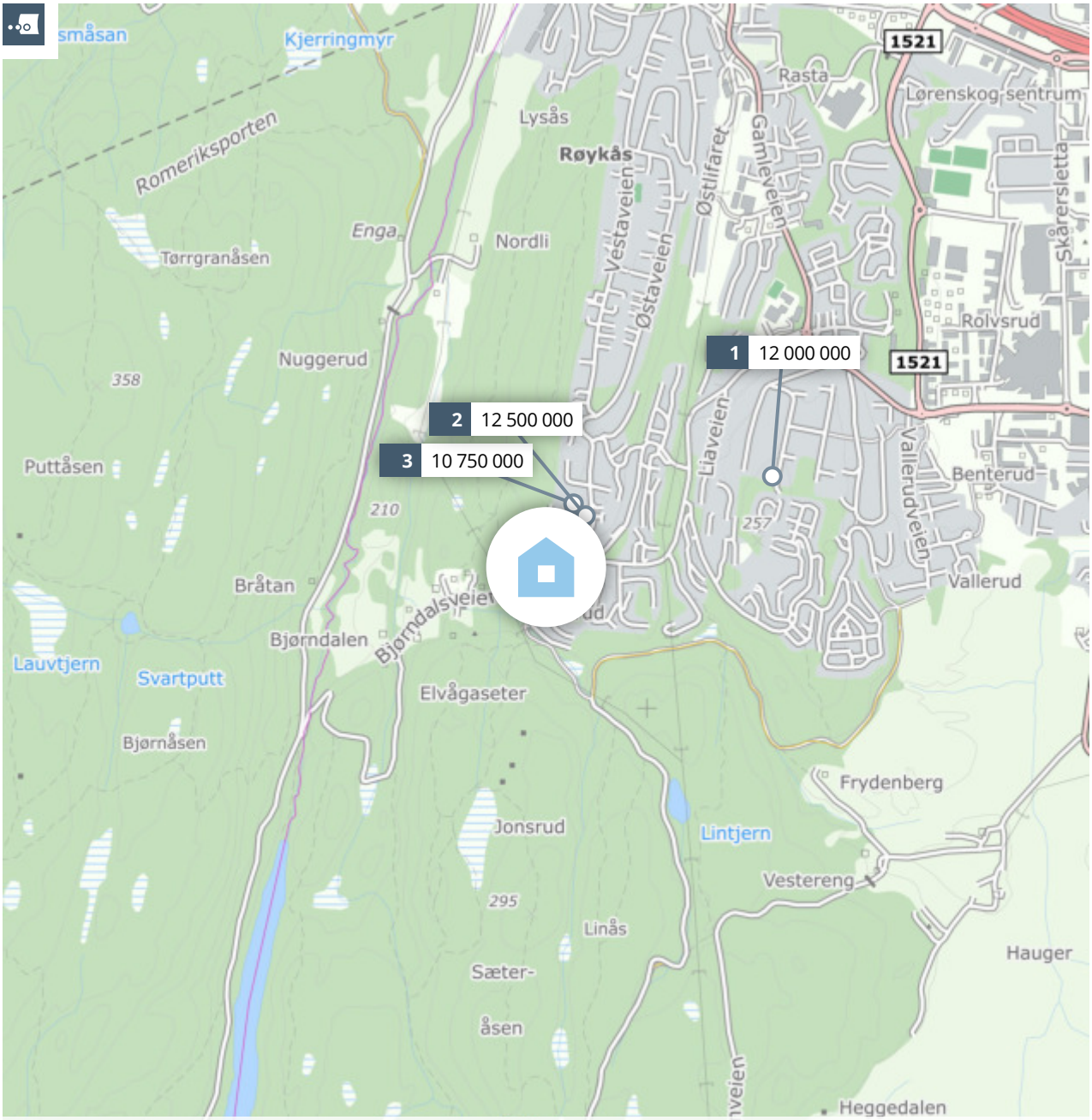
SØNNAVEIEN 108

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Energiattest
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Midlertidig brukstillatelse
Opplysninger fra kommunen
Servitutt
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SØNNAVEIEN 108

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 23.05.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Werner Holthe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sønnaveien 108, 1476 RASTA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 104 BNR 770 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS BJØRNDALEN

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	51 220
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	205 m²
BRA	236 m²
Tomt	630 m²
Byggeår	1995

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller Utleiedel

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ørneveien 15				13.06.2022	11 500 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**62 500**
	192 m²	1975	1 296 m²	3 sov						
2	Sønnaveien 81				27.01.2023	13 600 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**49 020**
	255 m²	1986	1 511 m²	5 sov						
3	Sønnaveien 67				19.05.2022	11 500 000	**10 750 000**	0	10 750 000	**51 190**
	210 m²	1987	758 m²	4 sov						

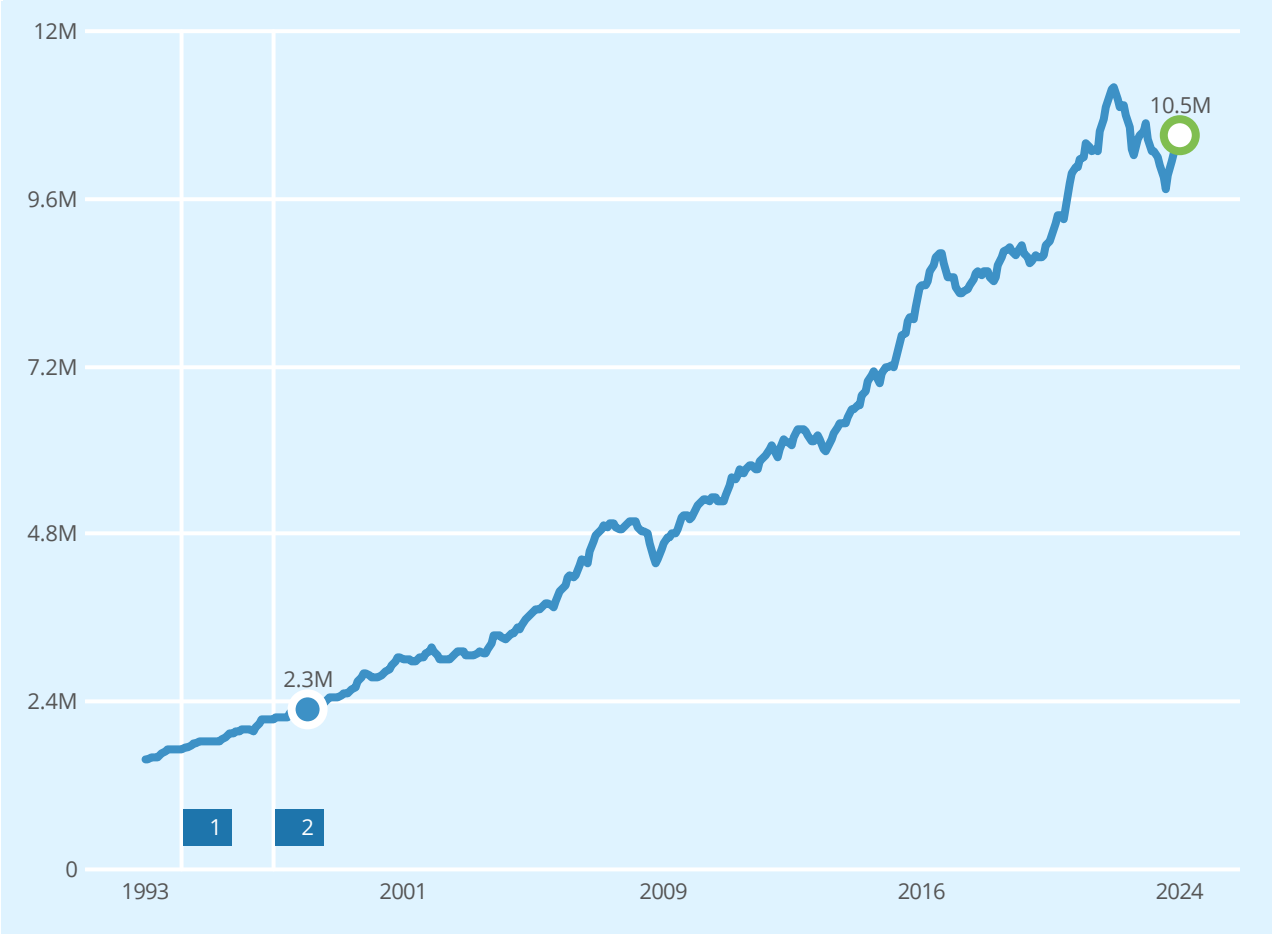
Velkommen til Sønnaveien 108 - en godt vedlikeholdt enebolig over tre plan med super beliggenhet. Boligen ligger i et veletablert og familievennlig boligområde, på Rasta i Lørenskog kommune med umiddelbar nærhet til Østmarka. Området er ideelt for familier med flere lekeplasser, skoler, barnehager og god tilgang til kollektivtransport.

Eneboligen, som er fra 1995, er godt vedlikeholdt og har en praktisk planløsning og lyse fargevalg. Her får du tre gode etasjer, hvorav den nederste etasjen er godkjent utleiedel. Utleiedelen inneholder to soverom, flislagt bad, stue med åpent kjøkken og sørvendt terrasse på 37 kvadratmeter. Hoveddelen består av to etasjer med tre soverom, to bad, adskilt stue og kjøkken, loftstue og en sør- og vestvendt terrasse på nesten 48 kvadratmeter. Dobbelt garasje.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.09.1998		03.09.1998	-	2 300 000	-	2 300 000	
27.12.1994		27.12.1994	-	520 000	-	520 000	3
18.10.1994		18.10.1994	-	250 000	-	250 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1476 RASTA nå

14
eneboliger til salgs

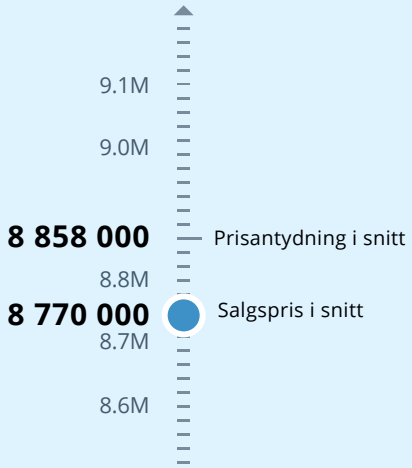


Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Eneboliger solgt i 1476 RASTA siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

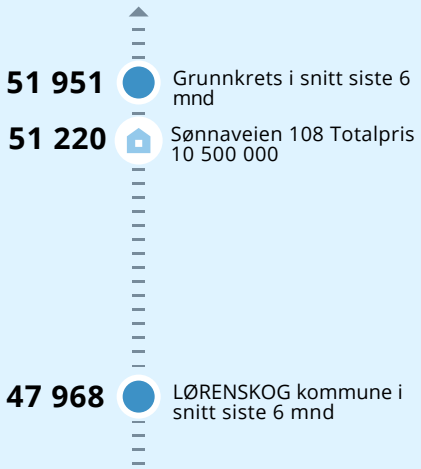


Solgt i snitt i løpet av

79
dager

for 1.1% under prisantydning

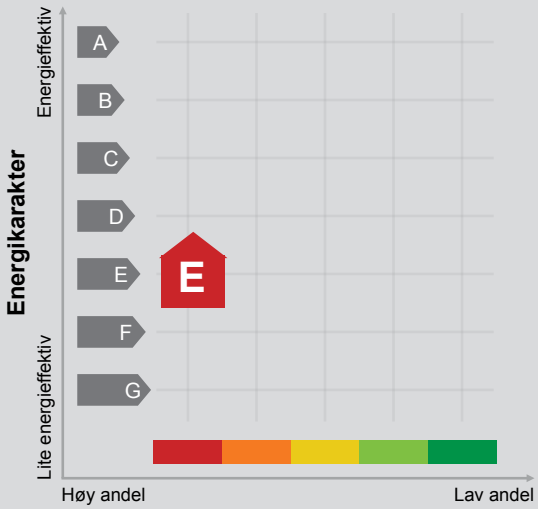
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sønnaveien 108
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	770
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12438796
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	dbfbf219-1969-4953-b9f4-31def1c3bd14
Dato	13.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 17 890 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 890 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	245
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sønnaveien 108
Postnummer: 1476
Sted: RASTA
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0101
Dato: 13.04.2024 17:50:31
Energimerkenummer: dbfbf219-1969-4953-b9f4-31def1c3bd14

Kommunenummer: 3222
Gårdsnummer: 104
Bruksnummer: 770
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12438796

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport | Adresse: Sønnaveien 108, 1476 Rasta

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

Boligkontroll AS

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Martin Hoem
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
Post@boligkontrollas.no
Org nr 932 153 688

Befaringsdato: 10. apr. 2024
Utskriftsdato: 10. mai 2024

Rev. 2

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere Bolighandel). I tillegg til de lovpålagte undersøkelsene, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten viser de elementene som ble undersøkt under besiktigelsen og som er inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter som gjaldt da boligen/bygningsdelen ble bygget, men for noen områder er referansenivået dagens forskriftskrav, som angitt i Tryggere Bolighandel.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Tilstandsgradene. Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik/symptomer. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik/symptomer. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke som nødvendig. Graden brukes også når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik/symptomer. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring. Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Fuktindikasjoner.
TG 3	Rom under terreng	Fukt i bunnsvill.
TG 2	Drenering	Alder.
TG 2	Støttemur	Sprekkdannelser.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Takkonstruksjon	Ikke tilstrekkelig lufting.
TG 2	Taktekking	Alder og slitasje.
TG 2	Utvendig beslag/nedløp	Alder og slitasje.
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Gulv	Bom i fliser og feil montering.
TG 2	Himling	Skade.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Terrasse/balkong	Alder og slitasje.
TG 2	Vanntett sjikt og sluk - bad og vaskerom	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater - bad	Alder og slitasje. Feil fallforhold.
TG 2	Sanitær - bad 1. etg	Alder og slitasje

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1995 Kilde Ifølge eier og Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis godkjent hybel, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i lettklinkerbetong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Sidebygning Frittstående garasje i enkel betong- og lettklinkerbetong.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i stue/kjøkken, gang og bad i hybel, entré og begge bad i hoveddel.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Ny servant og nytt blandebatteri på kjøkkenet i hybelen.	Håndverker	Fremvist
2023	Nytt beslag på takark.	Håndverker	Fremvist
2023	Nye inngangsdører i underetasjen, 1. etasje og til garasjen.	Håndverker	Fremvist
2023	Ny platting foran inngangspartiet ved 1. etasje.	Håndverker	Fremvist
2023	Ny platting foran hybel og trapp opp ved garasje.	Håndverker	Fremvist
2023	Montert ny innredning i vaskerom og byttet varmtvannsbereder.	Håndverker	Fremvist
2023	Ny benkeplate, servant og blandebatteri på kjøkkenet i 1. etasje.	Håndverker	Fremvist
2019	Ny baderomsinnredning i underetasjen og 1. etasje.	Håndverker	Fremvist
2019	Asfaltert innkjøring og gårdsplass.	Håndverker	Fremvist

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Boligen var bebodd og normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/ brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 1995 er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Fundamenter

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

TG IU

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

Støpt betonggulv på grunn.

TG 2

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Nei. Det er utført fem stikkprøver i etasjen og det er registrert skjevheter opp mot 5 mm.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Nei. Gulvene har noe mindre riss.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er benyttet i bodene, hvor betonggulvet er eksponert og det er påvist indikasjoner på fukt. Det er registrert saltutslag på gulvet i en bod.

Vurdering
Tg 2 er basert på påviste indikasjoner av fukt og saltutslag i betongdekket.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale:
Stue/kjøkken og bad.
Rommene er ifølge eier foret ut ved byggeår.

TG 3

* Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Er det observert synlige symptomer på fuktskade?
Nei, merk at fuktskader i slike konstruksjoner vil vanligvis ikke kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Hulltaking med fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. Hulltaking med fuktmåling er foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Vurdering
Det er målt verdier opp mot 22,7%. Verdier over 20% anses som fuktig og må utbedres. Forholdet kan resultere i råte og soppdannelser i konstruksjonen.
TG 3 er gitt på grunn av de forhøyde målingene og risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Kostnader i forbindelse med utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

Utvendig drenering

Drenering

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.
Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

TG 2

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren, hvor grunnmuren er eksponert og det er ikke registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Det er registrert grunnmursplast og topplist.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Ja.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.

* Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Støttemurer

Støttemurer i lettklinkerbetong.

TG 2

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Ja, det er registrert en skrå sprekk i grunnmuren, som indikerer at muren er utsatt for ujevne setninger i grunn.

Vurdering
Tg 2 er basert på sprekkdannelser.
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll.
Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Yttervegger

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i lettklinkerbetong. TG 1

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade

Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. TG 1

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Nei, det er registrert lufting hvor det er utført stikkprøver.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på treverket?
Nei.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker?
Nei.

Er det registrert tegn til museband/musesperre ved stikkprøver?
Nei. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som avviker fra vanlig praksis og øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering
Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

* Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjelkelag. TG 2

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.
2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i ett soverom er målt til 12 mm.
Totalt avvik i stuen i 1. etasje er målt til 9 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Yttertak

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå. TG 2

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. Det er ikke loft i boligen.
Innvendige himlinger er bekledd med ferdige overflater, som begrenser mulighetene for inspeksjon av takkonstruksjonen.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Ja, det er kun lufteventiler på gavlvegger. Det er ikke registrert lufting i gesimskasser.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende lufting.

* Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år.

Taktekking

Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeår.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til Boligkontrolls retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

TG 2

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

Vurdering
Det er registrert mose på taksteinen. Dette bør fjernes for å unngå unødvendig påkjenning på taktekkingen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp

Takrenner og nedløp i metall, ført til drensrør.

TG 2

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper

Vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

TG 2

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,97 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

Ytterdører

Ytterdører i tre med glassfelt.

TG 0

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører

Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 1994. TG 2

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1995. TG 2

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra utsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

Innvendige dører i tre. TG 1

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei.
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Gulv

Hybel:
Entré, gang og stue/kjøkken belagt med fliser.
Ett soverom med laminat.
Boder med grovpussede overflater.

TG 2

Vurdering
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser. Bomlyd er en indikasjon på at flisene ikke har tilstrekkelig feste til underlag og kan sprekke/løsne ved høy belastning.
Laminatgulvet i ett soverom har endeskjøter som er plassert med mindre avstand enn det som anbefales i leggeanvisningen. Den anbefalte minimumsavstanden mellom endeskjøter er 40 cm.
Tg 2 er basert på nevnte forhold.
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Gulv

Hybel:
Laminat i ett soverom.

1.etasje:
Fliser i ett soverom, entré og kjøkken.
Parkett i stue.

2.etasje:
Heltre gulvbord.

TG 1

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

Grovpussede og ubehandlet lettklinkerbetong i boder i hybel.
Malt trepanel, tapetserte overflater og sparklet/malte overflater.

TG 1

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i vurderingen.

Himling

Malt og ubehandlet trepanel.
Takessplater i hybel.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,35 meter.
Himlingshøyde i hybel er målt til 2,31 meter.

TG 1

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i vurderingen.

Himling

Ubehandlet plater i en bod i hybel og kott i 2. etasje.

TG 2

Vurdering
Det mangler en mindre bit med gips i taket i boden.
Plater i 2. etasje fremstår som uferdige.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i vurderingen.

Pipe

Pipe

Pusset og malt elementpipe.

TG 1

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Hybel:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerstokk er lokalisert i en bod i hybel.
Noe ledningsnett for vanntilførsel i kobberrør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i en bod.

1.og 2. etasje:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerstokk er lokalisert i vaskerom.
Noe ledningsnett for vanntilførsel i kobberrør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i vaskerom.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekranene er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 1995. Berederen er montert i en bod i hybelen.
Strømtilførsel via stikkontakt.

TG 2

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Varmtvann

Varmtvannsbereder på 281 liter, produsert i 2023. Berederen er montert i vaskerommet.
Smart-VVB bereder med egen styringsenhet, koblet til en egen app.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

TG 0

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

Hybel:
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventiler i boder.
Luftespalte under dør mot våtrom.

TG 1

1.og 2. etasje
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei.

Vurdering
Avtrekk blir enkelt kontrollert med papir.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Hybel:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Mulighet for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.

1.etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Sprutsikre plater på vegg over kjøkkenbenk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.
Sigdal kjøkkeninnredning.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Servant og blandebatteri i hybel er av nyere dato.
Benkeplate, blandebatteri og kum i 1. etasje av nyere dato.

Det er observert noe bruksmerker enkelte plasser.
Tilstandsgrad 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Hoveddel:
Vest- og østvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 48 m^2.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Terrasse/balkong

Hybel:
Østvendt terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 37 m².
Dekke belagt terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 1,06 m.

TG 0

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad hybel

Om våtrommet/ fuktmåling

Badet er fra byggeåret.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Vanntett sjikt og sluk

Sluk i plast.
Et eventuelt vanntett sjikt er skjult i konstruksjonen.

TG 2

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ved rengjøring av sluket må dusjkabinettet flyttes.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Ja. Ved rørgjennomføring til klosett.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Gulv- og veggoverflater

Flislagte overflater. TG 2

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei. Det er registrert ett mindre riss i en flis ved vaskemaskin.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert en del hull i enkelte veggfliser.
TG 2 er gitt på grunn av alder og utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

* Normalt er utskiftningsperioden for overflater knyttet til det vanntette sjiktets levetid, vanligvis 10-20 år avhengig av materialvalg. Utskifting av overflater alene vil ikke forlenge konstruksjonens levetid.

Sanitær

Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin. TG 0

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Fast inventar

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter. TG 0

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Om våtrommet/ fuktmåling

Badet er fra byggeåret.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?.
Nei. Det er tilgang til badets gulvkonstruksjon fra en bod i hybelen. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Vanntett sjikt og sluk

Sluk i plast.
Et eventuelt vanntett sjikt er skjult i konstruksjonen.

TG 2

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja. Sluket er plassert under badekaret og har tilgang via en inspeksjonsluke.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Gulv- og veggoverflater

Flislagte overflater. TG 2

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

* Normalt er utskiftningsperioden for overflater knyttet til det vanntette sjiktets levetid, vanligvis 10-20 år avhengig av materialvalg. Utskifting av overflater alene vil ikke forlenge konstruksjonens levetid.

Sanitær

Dusj i badekar. TG 2

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Sanitær

Gulvstående klosett og servant. TG 0

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Fast inventar

Benkeskap og veggskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.,

TG 0

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Bad 2. etasje

Om våtrommet/ fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2005.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist på oppussing av badet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Vanntett sjikt og sluk

Sluk i plast.
Et eventuelt vanntett sjikt er skjult i konstruksjonen.

TG 2

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Gulv- og veggoverflater

Flislagte overflater. TG 2

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er en dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

* Normalt er utskiftningsperioden for overflater knyttet til det vanntette sjiktets levetid, vanligvis 10-20 år avhengig av materialvalg. Utskifting av overflater alene vil ikke forlenge konstruksjonens levetid.

Sanitær

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant. TG 2

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Vurderingen baseres på at sisternen er lekkasjesikret via innvendig pose.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Fast inventar

Benkeskap med glatte fronter. TG 1

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Om våtrommet/ fuktmåling

Vaskerom er fra byggeåret.
På grunn av vaskerommets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Det er ingen våtsone i vaskerom, med unntak av området rundt utslagsvask og gulv. Overflater er ikke eksponert for direkte vannpåkjenning i like stor grad som ett bad og hullboring er derfor ikke utført.

* Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Vanntett sjikt og sluk

Sluk i plast. TG 2

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Vinylbelegg fungerende som vanntett sjikt.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra vaskerommets byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Vinylbelegg er klemt i klemming i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Gulv- og veggoverflater

Vinylbelegg på gulv.
Tapetserte og malte overflater på veggene.

TG 2

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

* Normalt er utskiftningsperioden for overflater knyttet til det vanntette sjiktets levetid, vanligvis 10-20 år avhengig av materialvalg. Utskifting av overflater alene vil ikke forlenge konstruksjonens levetid.

Sanitær

Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Sanitær

Utslagsvask i rustfritt stål.

TG 0

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Fast inventar

Benkeskap med glatte fronter.

TG 0

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Elektrisk anlegg

TG IU

Sikringsskap til 1. og 2. etasje i entré i 1. etasje.
Sikringsskap til hybel er lokalisert i en bod i underetasjen.
Automatsikringer i begge skap.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i stue/kjøkken, gang/entré, bad i hybel, entré i 1. etasje og bad i både 1. og 2. etasje.

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende arbeider:
Montert lys på bad i hybel og hovedbad, fremvist av TH Elektro AS, datert 2019.
Koblet til ny VVB med smart styring, fremvist av TH Elektro AS, datert 2023.
Lagt opp lys i fem rom, samt sjekket varmekabler og regulatorer, fremvist av TH Elektro AS, datert 2019.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 2023. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Sidebygninger

Garasje

TG IU

Grunnmur og dekke i betong.
Yttervegger i pusset lettklinkerbetong.
Yttertak i betongkonstruksjon, tekket med folie.
Vinduer i siden.
Leddport med automatisk portåpner.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Arealer - bolig

	Bruksareal			Åpent areal
Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Hybel	80 m²			37 m²
1. etasje	88 m²			48 m²
2. etasje	53 m²			
Sum	221 m²			85 m²
Totalt bruksareal	221 m²			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Hybel	Bad, entré, gang, to soverom, stue/kjøkken og to boder.		
1. etasje	Bad, entré, soverom, vaskerom, kjøkken, kott og stue.		
2. etasje	Bad, loftstue, to soverom og kott.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Hybel	70 m²	10 m²	Bad, entré, gang, to soverom og stue/kjøkken. To boder.	To boder.
1. etasje	87 m²	1 m²	Bad, entré, soverom, vaskerom, kjøkken og stue.	Kott.
2. etasje	48 m²	5 m²	Bad, loftstue og to soverom.	Kott.

Arealer - garasje

	Bruksareal			Åpent areal
Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		33 m²		
Sum		33 m²		
Totalt bruksareal	33 m²			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom.	

BEFARINGEN

Tilstede/ befaringsdato	Selger Ulf Andar Nilsen	10. apr. 2024
	Utførende Martin Hoem	

EIENDOMMEN

Eierform	Selveier
Eiendomsbetegnelse	Enebolig med hybel.
Kommune	3222, Lørenskog
Gnr/Bnr/Snr	Gnr: 104 Bnr: 770
Eiet/festet	Eiet
Tomteareal	630,1 m²
Adresse	Sønnaveien 108, 1476 Rasta
Hjemmelshaver	Ulf Andar Nilsen og Hege Løe

KILDER

Ambita Infoland	Eiendomsopplysninger i forbindelse med byggeår, hjemmel, tomteareal og matrikkel er under tidspunkt for befaring hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.
Eieropplysninger	Eiers opplysninger oppgitt under befaringen.
Egenerklæring	Egenerklæringen er mottatt.

Oppdragets omfang. Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere Bolighandel). I tillegg til de lovpålagte undersøkelsene, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten viser de elementene som ble undersøkt under besiktigelsen og som er inkludert i oppdraget. Denne tilstandsanalysen følger nivå 1 i standarden NS 3600:2018, som innebærer kun visuelle observasjoner, unntatt bestemmelser fra Forskrift til Avhendingslova. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av “Tryggere Bolighandel" er også lagt til grunn for vurderinger. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter som gjaldt da boligen/bygningsdelen ble bygget, men for noen områder er referansenivået dagens forskriftskrav slik det fremkommer i Tryggere Bolighandel.

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte feil som kan oppstå i fremtiden. Det bemerkes at selv om nevnte stikktakninger ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person engasjeres. På grunn av risikoen for skade og begrensningene i utførende personells kompetanse, vil fastmonterte installasjoner som innfelt belysning og downlights vanligvis ikke bli fjernet for å inspisere dampsperren. Dersom en konstruksjon er dekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan flyttes under befaringen og som hindrer muligheten for besiktigelse, vil konstruksjonen normalt ikke bli vurdert i rapporten. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette gjøres for å unngå eventuelle skader på møblene eller på den utførende. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakkenivå, med mindre Boligkontroll AS godkjenner sikrere løsninger i tråd med deres HMS-retningslinjer.

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selger/kjøperens ansvar. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi Boligkontroll AS tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Rapportens gyldighet. Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte Boligkontroll AS hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	24240088

Adresse	Sønnaveien 108		
Postnummer	1476	**Poststed**	RASTA

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1998	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	25år9mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	**Polise/avtalenr.**	7365490
Selger1fornavn	Ulf Andar	**Selger1etternavn**	Nilsen
Selger2fornavn	Hege	**Selger2etternavn**	Løe

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Lekkasje fra brudd i tilkobling av WC, bad 2.,etg. Bad komplett fornyet med membran, nye fliser og nye møbler. Utført av Aktiv Bygg AS i 2004.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Aktiv Bygg AS (bad 2.etg -2004/2005), Skedsmo rørleggerbedrift AS (2019), TH elektro AS (2019/2023), Refsum rør AS (2023/2024).
Redegjør for hva som er gjort og når	Bad 2. etg fullstendig fornyet (2004). Bad 1.etg: Nye møbler, WC og servant (2019), Bad sokkeleilighet: Nye møbler, WC, servant og dusjkabinett (2019). Vaskerom 1.etg: Ny varmtvannsbereder og ny kum (2023). Kjøkken: Nytt blandebatteri og ny kum (2023). Sokkelleilighet - kjøkken: Nytt blandebatteri og ny kum (2024)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Bad i 2.etg (2004) sveist membran fra Protan AS, ny sluk etc. Utover dette er det ikke gjort oppgraderinger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Det var ingen krav til byggemelding på den tiden dette arbeidet ble utført.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar	

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.04.2024

Kommentar | Ingen kjente problemer i vår eiertid. Takstmann målte imidlertid fukt i gulvsvill i vegg i underetg. Se nærmere info i takstrapport.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | Ingen installerte ildsteder. Pipe har derfor ikke vært benyttet.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse | ca 25cm lang sprekk ved utgangsdør til sokkelleilighet ble utbedret av Byggservice Innlandet AS i 2023. Utvendig forstøtningsmur ved garasje har tynn vertikal sprekk i skjøtet mellom to deler av muren som er bygget i ulike materialer.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar |

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar |

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar |

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn | Blikkenslagermester Eigil Knudsen, Byggservice Innlandet AS

Redegjør for hva som er gjort og når | Blikkenslager montert nye beslag rundt utbygg på tak. Byttet 3 inngangsdører. Utover dette: Ordinært vedlikehold som maling etc utført ved egeninnsats.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn | TH elektro AS/Refsum Rør AS

Redegjør for hva som er gjort og når | Utbedring av punkter i tilsynsrapport etter eltilsyn. 2023. Koblet til lys i nye baderomsinnredninger og byttet regulatorer på varmekabler (2019). Koblet til ny varmtvannsbereder med smartstyring (2023). Ny varmtvannsbereder levert og montert av Refsum Rør (2023)

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse | Samsvarserklæring varmtvannstank fra TH Elektro 10.05.2023

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem | Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS. 09.01.2023. Punkter i tilsynsrapport utbedret av TH Elektro AS. Sak lukket hos Elvia.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar |

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar |

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.04.2024

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utleiedel i underetasjen med egen inngang, egen strømmåler og varmtvannstak. Stue og kjøkken i åpen løsning, bad med dusjkabinett, 2 soverom, bod og uteareal.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Huset er byggemeldt sokkelleilighet i underetasje. Utleiedel med eget bruksnummer

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det mangler ferdigattest på boligen

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Takstmann i forbindelse med dette salget

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Felles innkjøring med naboene i 106 og 110. Muntlig avtale om deling av kostnader til brøyting om vinteren.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
13.04.2024

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Løe, Hege

Signert av

Nilsen, Ulf

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
13.04.2024

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

BLOCK WATNE AS

HVAMSTUBBEN 14
2013 SKJETTEN

Saksbehandler: *Kenneth Larsson*

Vår ref: *KELA/95/6753/104/770* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *14.11.95*

SØNNAVEIEN 108.GNR.104, BNR.770,MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble den 17.10.95 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig, kfr. byggemelding datert 12.8.94. Følgende arbeider gjenstår:

1. ETASJE:

1. Sikre dør til terrasse.

2. Montere trapp og trapperekkverk.

UTVENDIG:

3. Innpusse kjellervinduer.

4. Foreta endel tilbakefylling til grunn.

5. Montere permanent trapp til hovedinngang.

6. Planere/rydde tomten.

Husnummerskilt må være montert før innflytting skjer.

Arbeidene under punkt 4 og 6 må utføres innen 1 år fra d.d.
Arbeidene under punkt 1,2,3 og 5 må utføres innen 1 måned fra d.d.

Krav og pålegg fra brannvesenet, teknisk sjef og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk service, telefon 67-92-95-69.

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

Eske for miljøfarlig avfall fås ved henvendelse til en av kommunens fire miljøstasjoner. Disse finnes på brannstasjonen og på bensinstasjonene Hydro ved Triaden, Esso ved Solheimsenteret og Statoil ved Lørenskog stasjon.

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Kenneth Larsson

Kopi:

Jan Oscar Sandholdt, Sønnaveien 108, 13476 Rasta
Brannvesenet
Avgiftskontoret
Renovasjonskontoret
Ligningskontoret
Teknisk sjef
Rørkontrollen

209 m²

1 pipe

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3222 - LØRENSKOG
Gårdsnummer:	104
Bruksnummer:	770

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.04.2024 kl. 09:04
Produsert av:	Jorunn Almroth
Attestert av:	Lørenskog kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	11.08.1994
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 770	630,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		130667	LØE HEGE	H0101	SØNNAVEIEN 108 1476 RASTA	6 / 10
Hjemmelshaver		290465	NILSEN ULF ANDAR	H0101	SØNNAVEIEN 108 1476 RASTA	4 / 10

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6643286	607742		630,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: 3222 - 104/770 Omnummerert fra: 3029 - 104/770	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 3029 - 104/770 Omnummerert fra: 0230 - 104/770	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kartforretning	08.05.1998				TJ
Kartforretning	11705	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0230 - 104/770	630,3	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.08.1994				TJ
Kart- og delingsforretning	11391	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0230 - 104/65	-626,6	
		Mottaker	0230 - 104/770	626,6	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Sønnaveien	10300	108		Grunnkrets	0501	Bjørndalen	Nei
					Stemmekrets:	8	RASTA	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	02061001	Skårer	
			6643300	607748	Postnr.område:	1476	RASTA	
					Tettsted:	801	Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 12 438 796
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6643304 Øst: 607749
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Bruksareal bolig:	236	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	16.09.1994
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.01.1995
Bruksareal totalt:	236			Tatt i bruk:	15.11.1995
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	64	0	64	0	0	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0	0	0
U01	1	82	0	82	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10300 Sønnaveien 108	H0101	Bolig	154	5	Kjøkken	1	1	104/770
10300 Sønnaveien 108	U0101	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	104/770

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		KROKSTAD STEINAR		

Bygningsnr: 12 442 726
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6643295 Øst: 607754
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	01.11.1996
Bruksareal annet:	40	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.09.1997
Bruksareal totalt:	40	Avløp:		Tatt i bruk:	30.10.1997
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

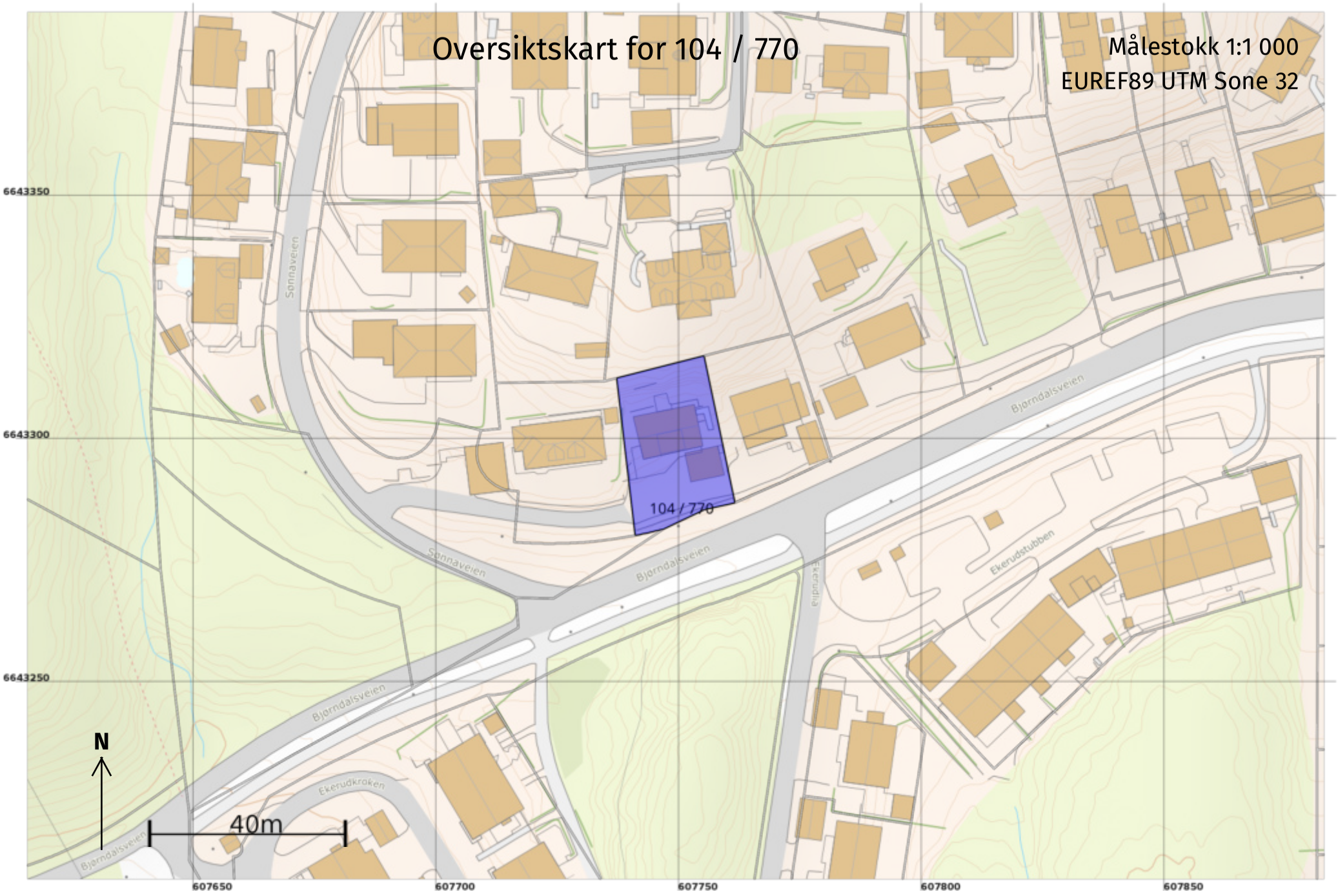
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	40	40	0	0	0	0	0

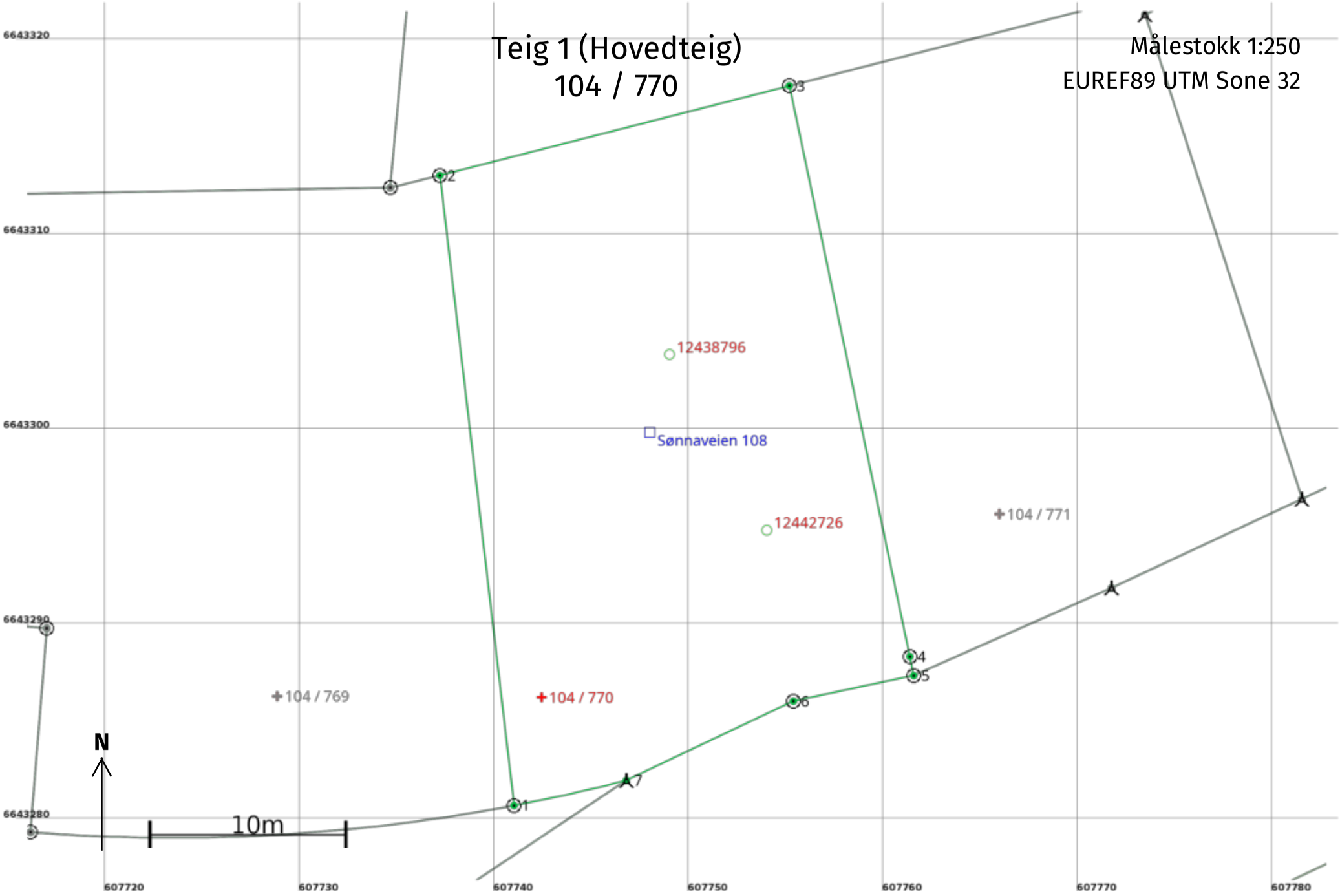
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/770

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		OSCAR SANDHOLT		


Oversiktskart for 104 / 770
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6643350
6643300
6643250
104 / 770
Sønnaveien
Bjørndalsveien
Ekerudstubben
Ekerudkroken
N
40m
607650
607700
607750
607800
607850


Teig 1 (Hovedteig)
104 / 770
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6643320
6643310
6643300
6643290
6643280
607720
607730
607740
607750
607760
607770
607780
12438796
Sønnaveien 108
12442726
104 / 771
104 / 769
104 / 770
1
2
3
4
5
6
7
N
10m

Areal og koordinater

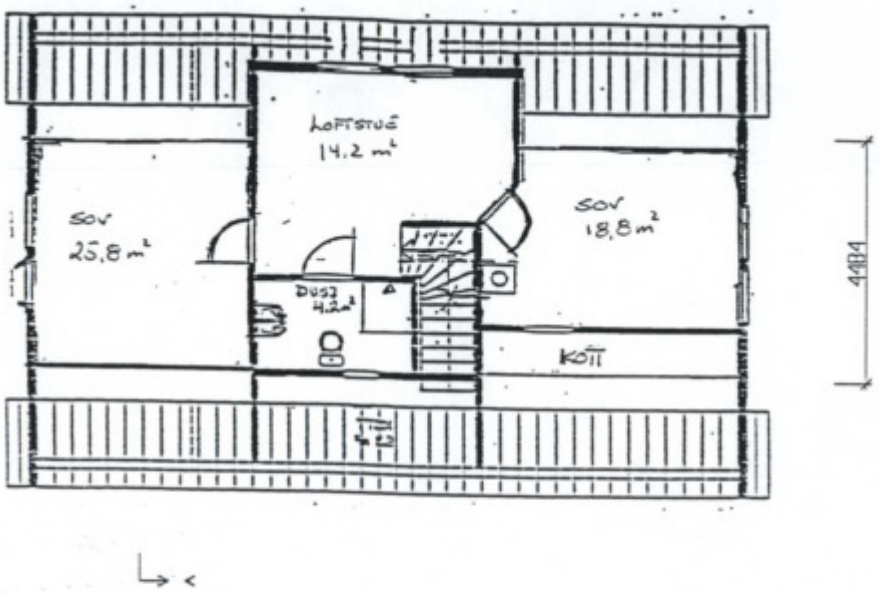
Areal: 630,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6643286 **Øst:** 607742

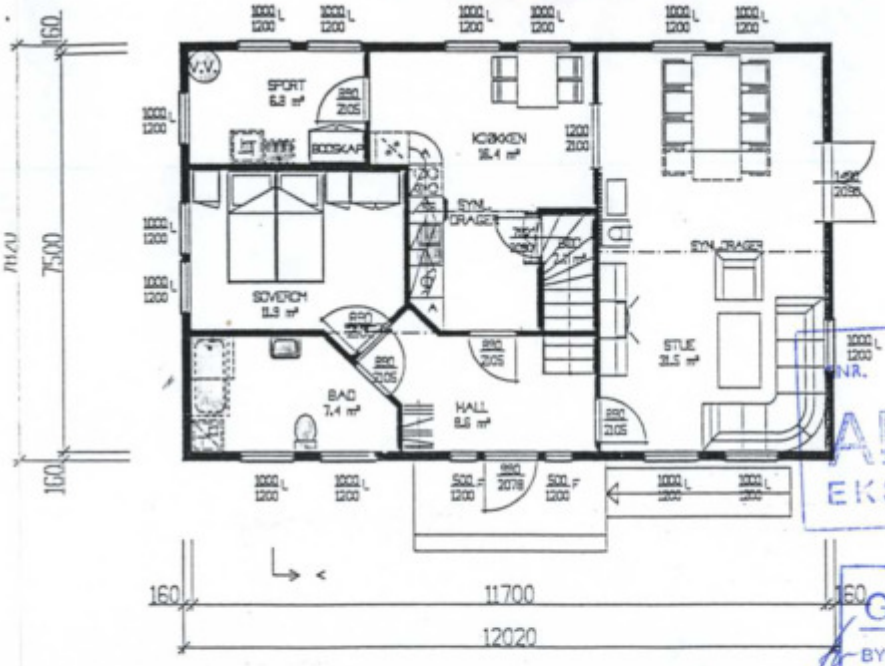
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6643280,87	607741,02		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			32,54				
2	6643313,19	607737,21		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,53				
3	6643317,79	607755,16		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,93				
4	6643288,51	607761,35		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,00				
5	6643287,53	607761,55		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,32				
6	6643286,22	607755,37		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,49				
7	6643282,16	607746,79		Bolt	10 Terrengmålt	11	93,48
			5,91			11	

ROM	BRA-K	UTVJKARMAL
LOFTSTUE 38.0 m²	33.4 m²	2.40 m²
SOVEROM 20.7 m²	18.0 m²	2.40 m²



ROM	UTVJKARMAL
STUE 31.5 m²	7.07 m²
KJØKKEN 16.4 m²	2.40 m²
SOVEROM 11.3 m²	2.40 m²



BNR.
ARKIV-
EKSEMPLAR

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LORENSKOG
13 VI 1995

6713 - 13 NOV. 1995

HUSET MA HA 5 m² UTV. BOD

UTREGNING BRA OG BA =

HOVEDPLAN =	87.75 m²	X 1.0 =	87.75 m²
ETASJEPLAN =	52.46 m²	X 0.6 =	34.60 m²
TOTALT =	140.21 m²		122.35 m²

BRA = 140 m² BA = 122 m²

BRA-K = 145 m²

LYKKEBO

B ENDRET. 18.10.94 GH
A KUNDETILPASSET 18.05.94 GH

ENEBOLIG FOR :	STEINAR KROGSTAD
PLANER – SNITT	SØNNAVEIEN TOMT B

Block Watne

TEGN.	HUSTOFT	TEGNINGS NR.	A3 - 1187
KONTR.			
MÅL	1:100	OBJEKT NR.	HUSTYPE
DATO	24.12.92	G1141	BL 33 M/ HYBEL

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

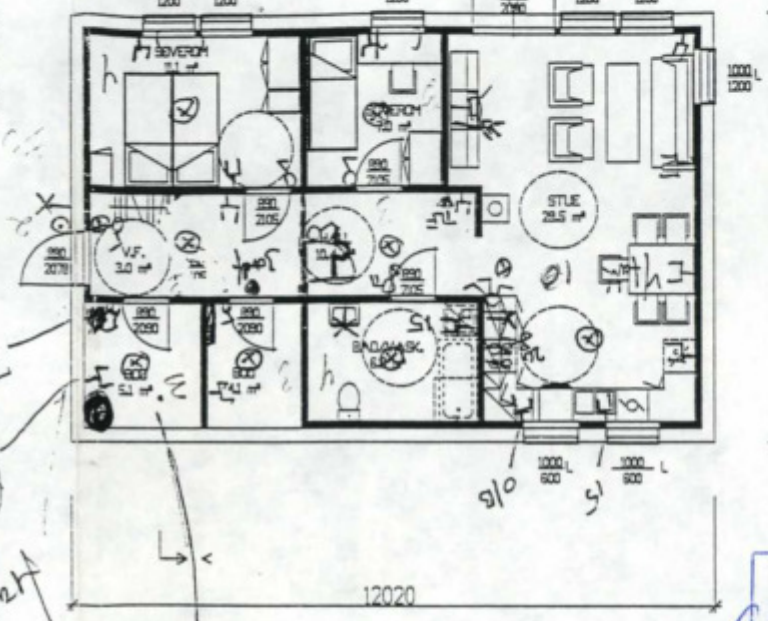
BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

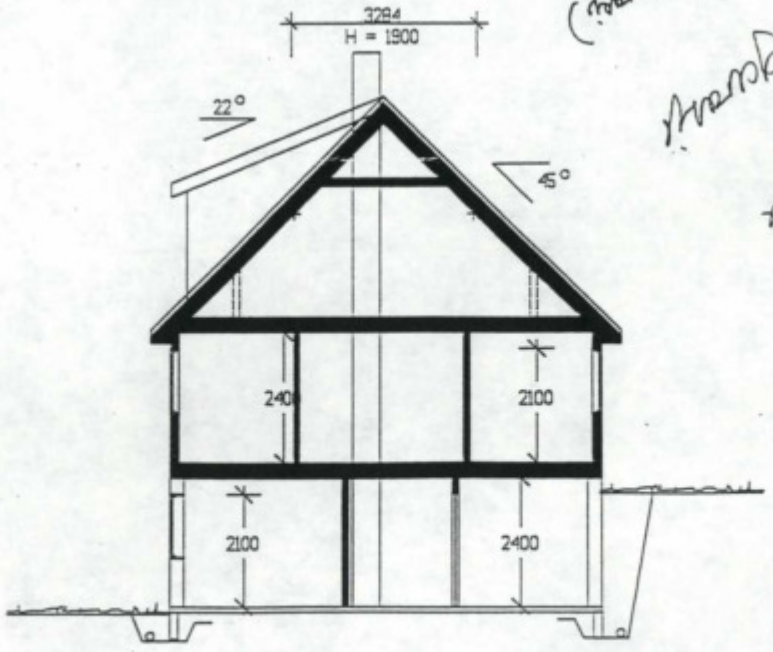
POSTBOKS 622
1605 FREDRIKSTAD
TLF. 69359781

TEGNINGEN MA IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Jordfeste varler i hvert hjørne

ROM :	UTV.KARMMÅL
STUE/KJØK 28,5 m²	6,38 m²
SOVEROM 11,1 m²	2,40 m²
SOVEROM 7,0 m²	1,20 m²





SNITT A-A

AREAL TRE-ROMS LEILIGHET:

BRA = BA = 84,32 m²

GNR. BNR.
ARKIV-
EKSEMPLAR

GODKJENT
for BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
13/11 1995
6713 - 13 NOV. 1995

LYKKEBO

B ENDRET. A KUNDETILPASSET			31.03.94 GM 31.05.94 GM
ENEBOLIG FOR :	STEINAR KROGSTAD		
PLAN	SØNNAVEIEN TOMT B		
Block Watne	TEGN. HUSTOFT	TEGNINGS NR.	A3 - 1188
	KONTR.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE
	DATO 24.12.92	G1141	BL 33 M/ HYBEL
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD TLF. 69289700	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
3461 15 SEPT. 1994

LYKKEBO

A KUNDETILPASSET

ENEBOLIG FOR :	STEINAR KROGSTAD		
FASADER	SØNNAVEIEN TOMT B nr. 108		
Block Watne	TEGN. HUSTOFT	TEGNINGS NR. A3 - 1189	
	KONTR.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR. G1141	HUSTYPE: BL 33 M/ HYBEL
	DATO 24.12.92		
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD TLF. 69298761	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
23/1 1995.

3461 16 SEPT. 1994

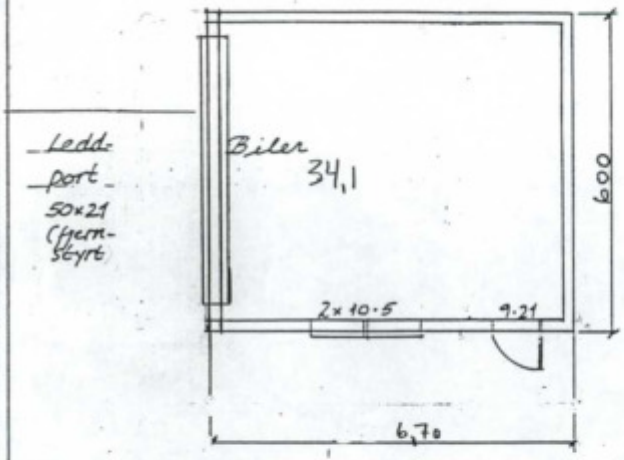
LYKKEBO

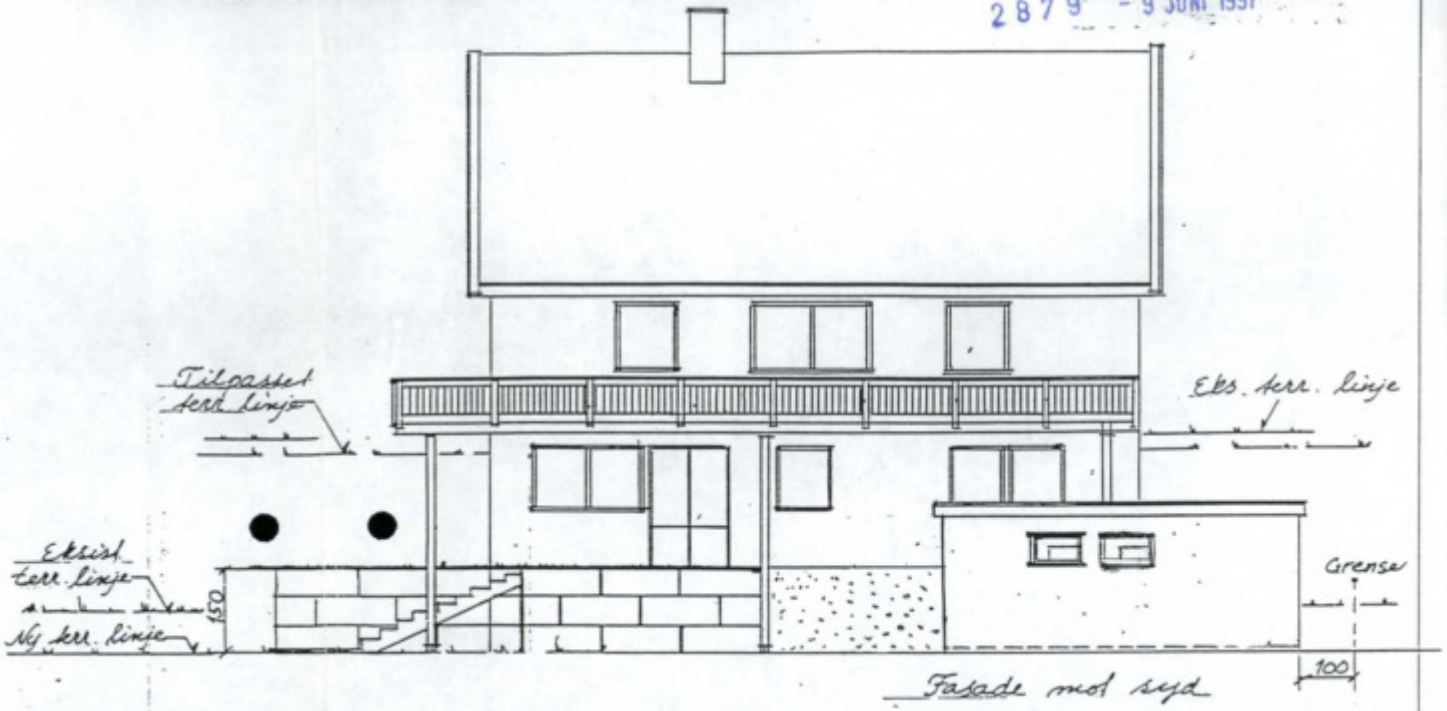
A KUNDETILPASSET 13.05.94 GH

ENEBOLIG FOR :	STEINAR KROGSTAD
FASADER	SØNNAVEIEN TOMT B NR. 108
Block Watne	TEGN. HUSTOFT; KONTR.; TEGNINGS NR. A3 - 1190; MÅL 1:100; DISKETT NR. G1141; HUSTYPE BL 33 M/ HYBEL; DATO 24.12.92
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS, POSTBOKS 522, 1516 FREDRIKSTAD, TLF. 69398761

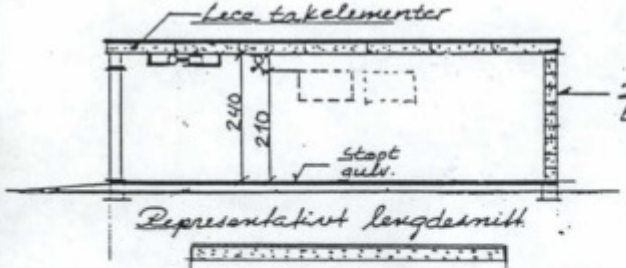
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

2879 - 9 JUNI 1997





Fasade mot syd



Representativt lengdesnitt



Fas. mot øst



Fas. mot vest



GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
22/7 1997
A. Gjerløw

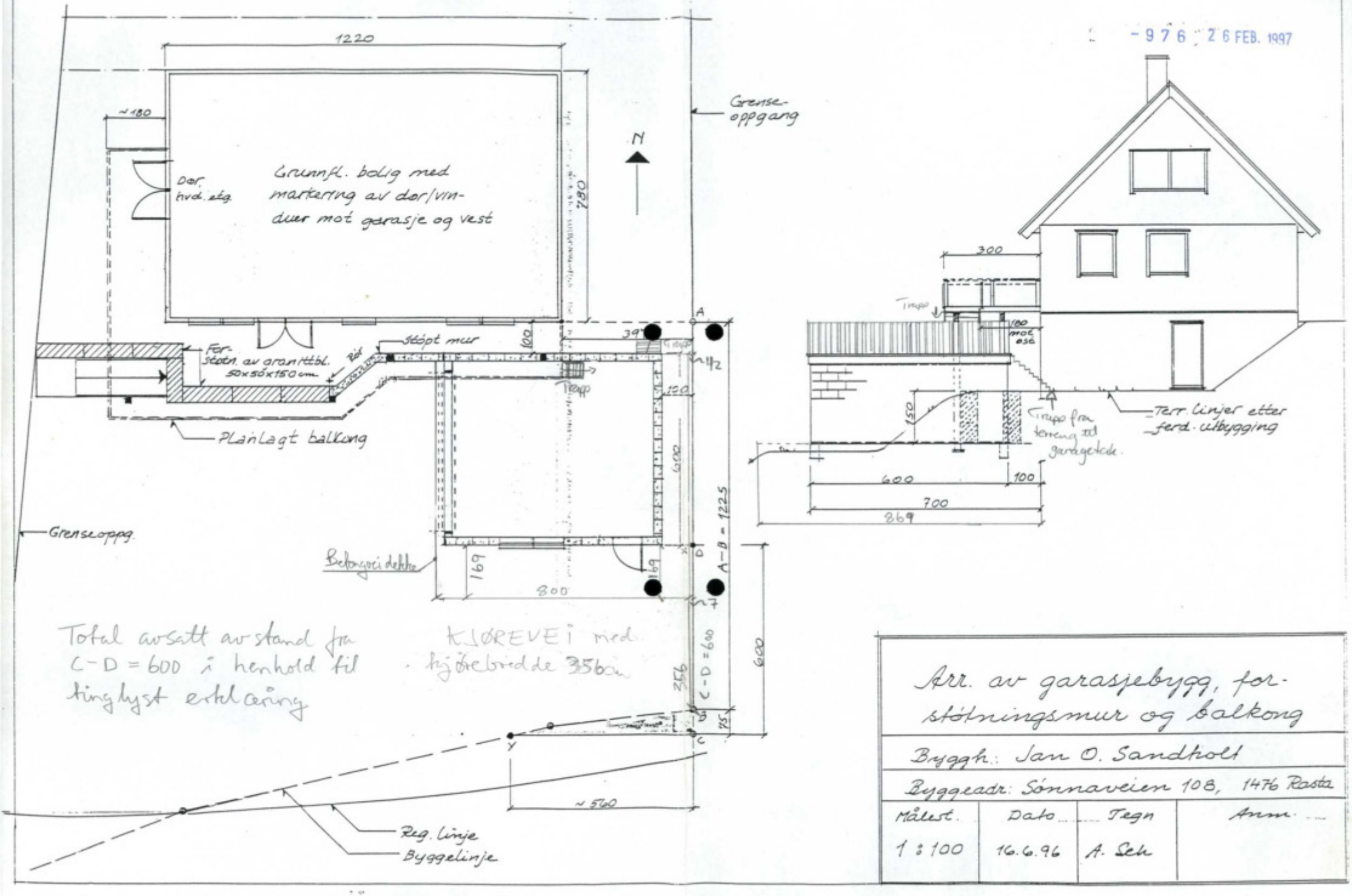
104/770 - 1

Garasje, plan og fas.
med arr. mot syd

Byggh.: Jan O. Sandholt

Målestokk	Dato	Tegn	Anm.
1:100	16.6.96	A.Sch	

- 976 26 FEB. 1997

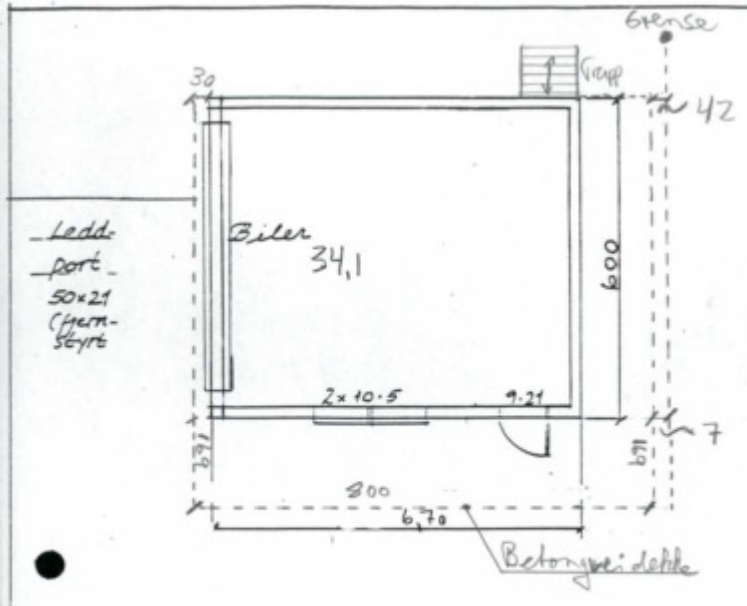


Total avsatt avstand fra C-D = 600 i henhold til tinglyst erklæring

KJØREVEI med hjørnebredde 356 cm

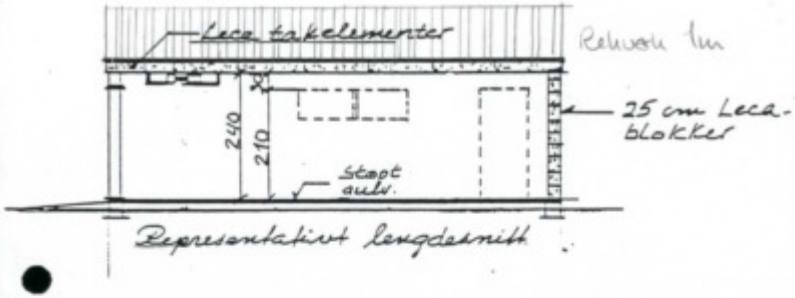
Arr. av garasjebygg, forstøtningsmur og balkong			
Byggh.: Jan O. Sandtrøl			
Byggeadr: Sønnaveien 108, 1476 Rasta			
Målest. 1:100	Dato 16.6.96	Tegn A. Sch	Anm.

-9.7.6 26 FEB. 1997

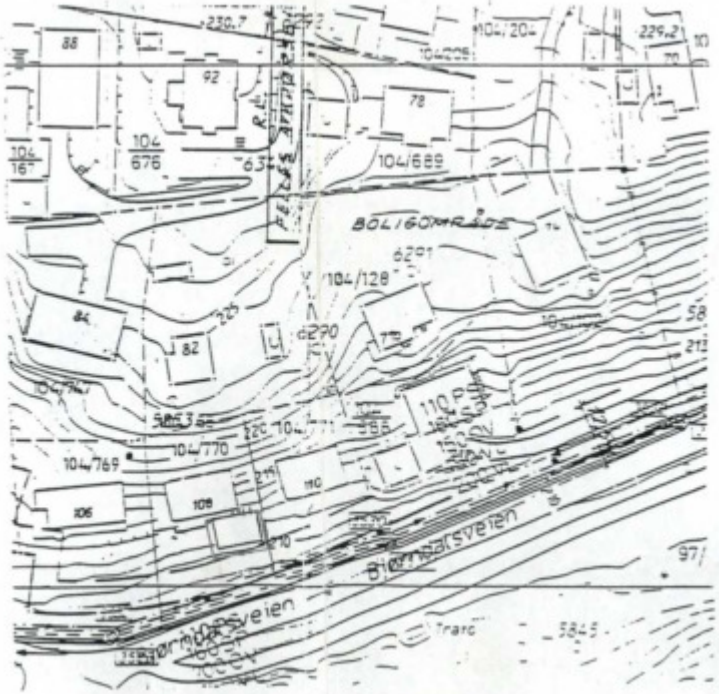


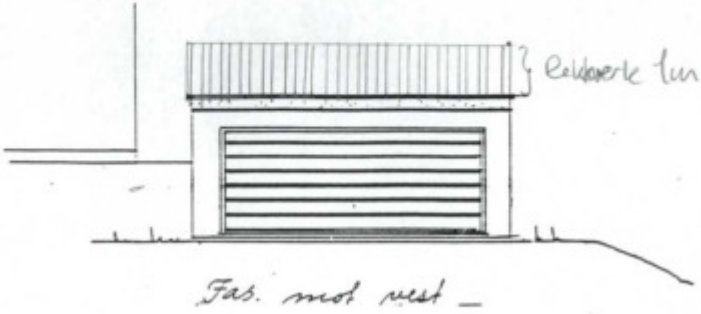


Betongveidekkets nærmeste avstand grense 7cm, lengste avstand grense 42cm
Høydeforskjell ny terr. linje/ betongveidekket 15cm



Representativt lengdesnitt





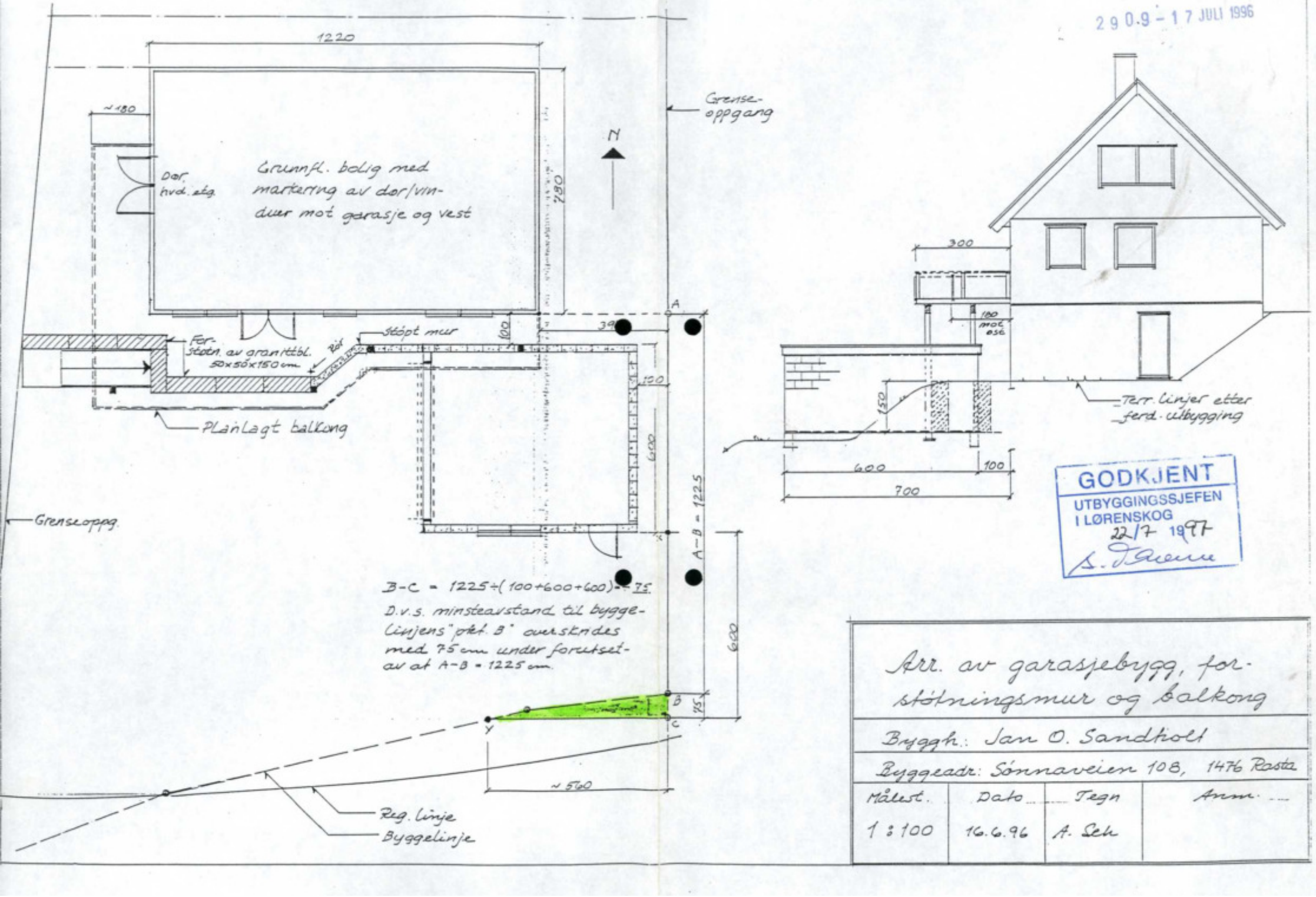
Fas. mot vest

Garasje, plan og fas. med arr. vist mot syd

Byggh.: Jan O. Sandtrøtt

Målestokk	Dato	Tegn.	Anm.
1:100	16.6.96	A.Sch	

2 9 0.9 – 17 JULI 1996



GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
22/7 1997
S. Thuen

Arr. av garasjebygg, forstøtningsmur og balkong

Byggh.: Jan O. Sandtrøl

Byggeadr: Sønnaveien 108, 1476 Rasta

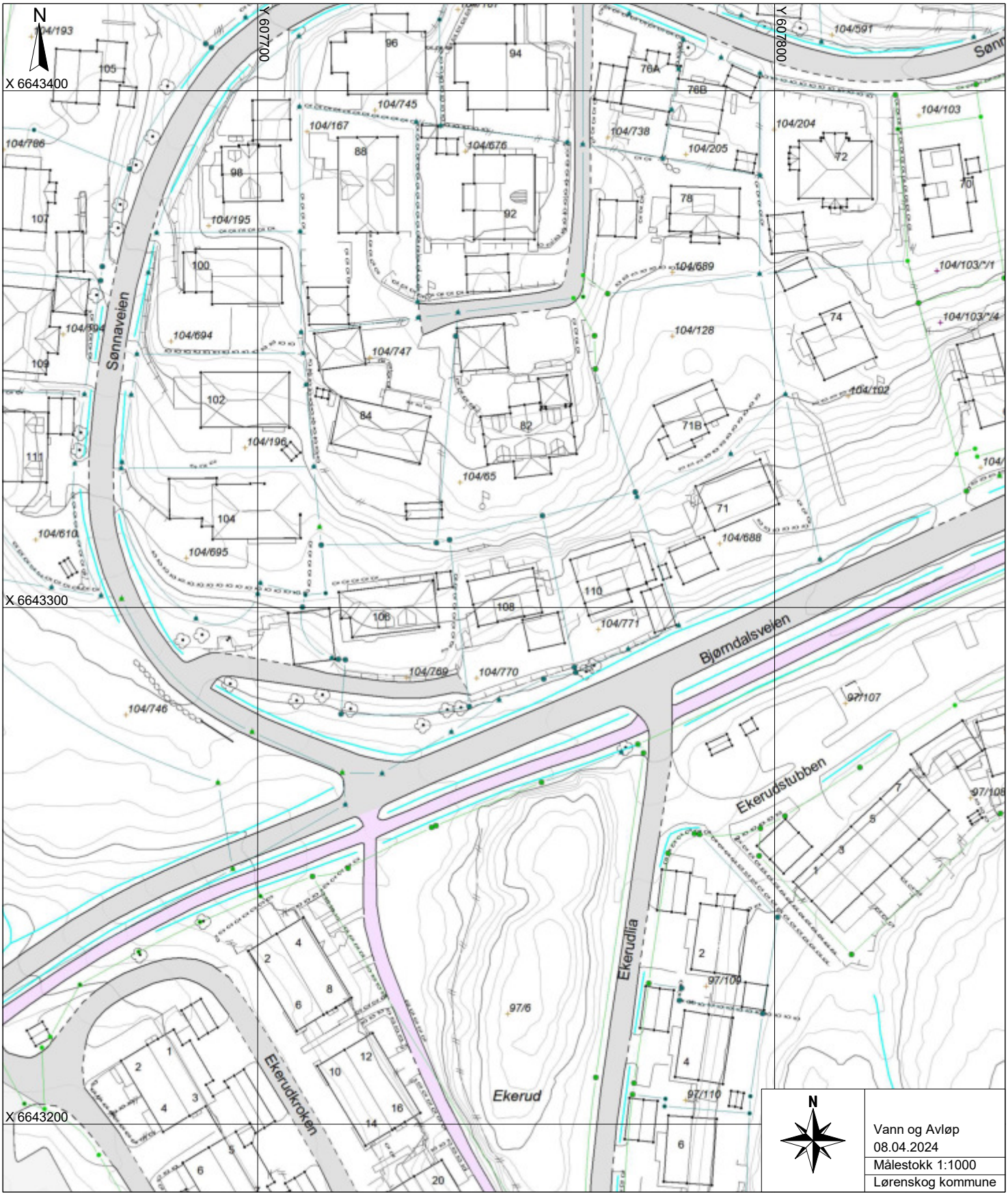
Målest.	Dato	Tegn	Anm.
1:100	16.6.96	A. Sch	

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **104** Bnr.: **770** Adresse: **Sønnaveien 108**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



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

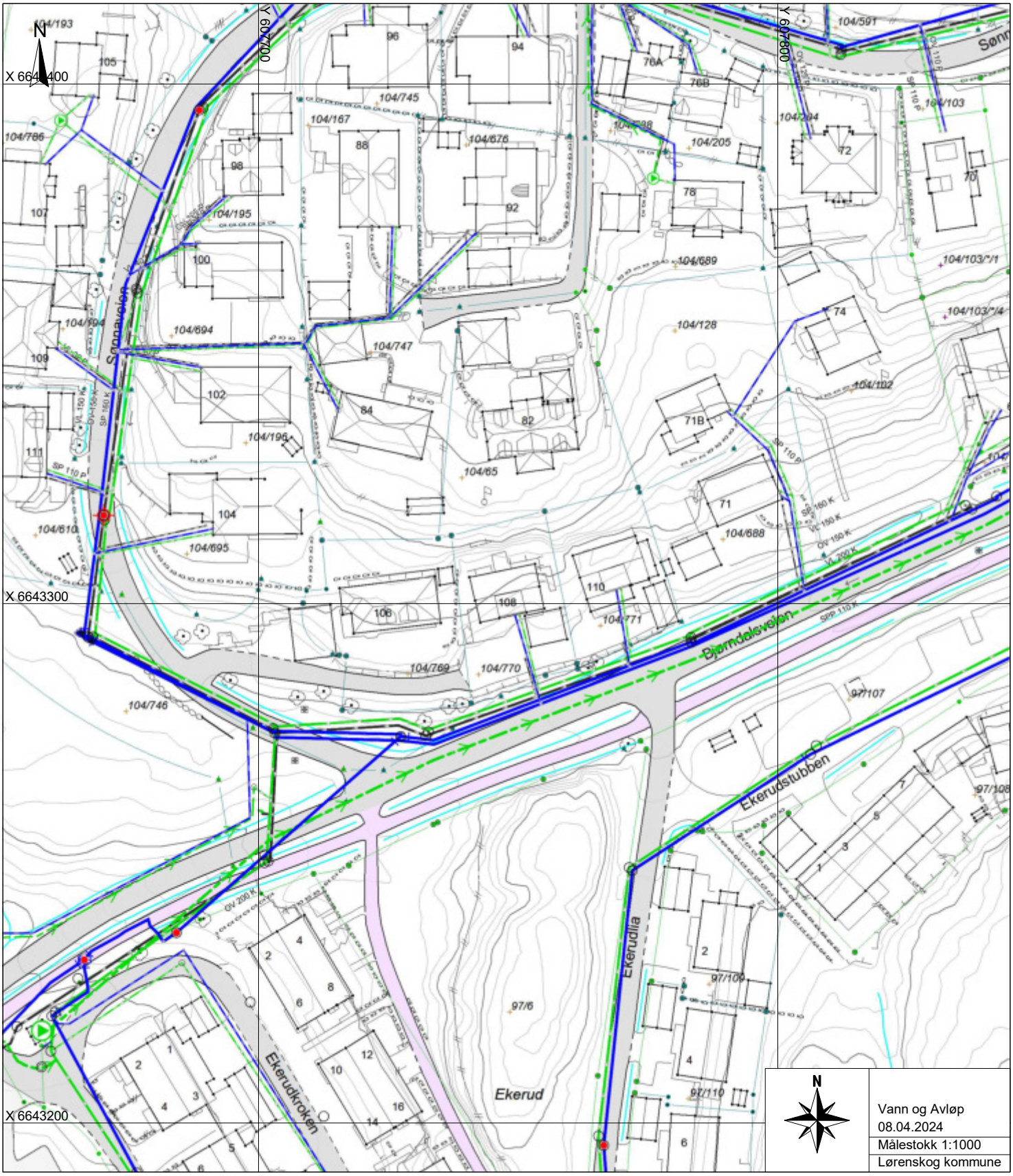
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **104** Bnr.: **770** Adresse: **Sønnaveien 108**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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



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

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

Tlf.: 67 93 40 00
E-post: gebyr@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr.:	104	Bnr.:	770	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Sønnaveien 108, 1476 Rasta						

	Offentlig	Privat	
Vann	☑	☐	
Avløp	☑	☐	
Vei	☑	☐	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		Nei ☐	Ja ☐
I tilfelle hvilken?			

Lørenskog kommune
TEKNISK

Kommunalteknikk

Tlf.: 67 93 42 00
E-post: postmottak@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og gebyr/Eiendomsskatt/Vannmåler

Gnr.:	**104**	Bnr.:	**770**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Sønnaveien 108, 1476 Rasta**						

Fakturahyppighet: Kvartalsvis

Kr 44 184,- per år.

	Ja	Nei
Vannmåler	☐	X

	Dato	Vannmålerstand m³	Forbruk m³
Sist avlest			

VI GJØR OPPMERKSOM PÅ AT KOMMUNALE EIENDOMSGEBYRER SKAL GJØRES OPP MELLOM SELGER OG KJØPER (EIENDOMSMEGLER I FORBINDELSE MED OPPGJØRET).
Eiendommer hvor det er montert vannmåler må leses av ved overtagelse og tas med i oppgjøret på eiendommen.
AVLESNINGSSTAND SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN.

04.04.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3222-104/770
Adresse: Sønnaveien 108, 1476 Rasta

Dato siste feiing:
26.02.2004

Dato siste tilsyn:
12.04.2016, tilsyn uten avvik

Eier av boligen har fritak for feie- og tilsynsavgift. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildsted(ene) igjen skal benyttes. Dette skal gjøres til: post@nrbr.no.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.
Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

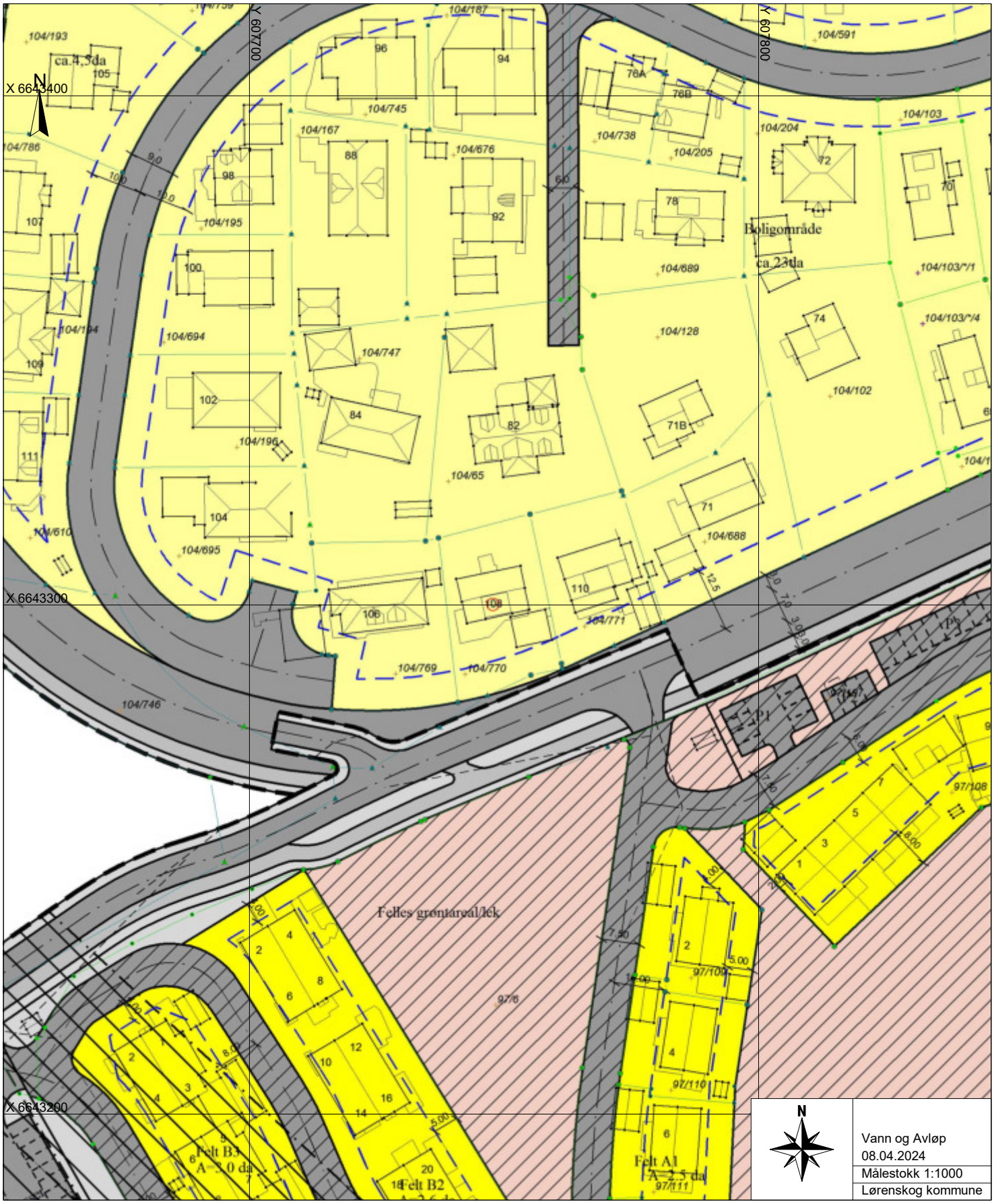
Hege Halden
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **104** Bnr.: **770** Adresse: **Sønnaveien 108**



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

41-4-06
SØNNAVEIEN / KLEIVA

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNNAVEIEN/KLEIVA

§ 1

Innenfor reguleringsområdet skal arealene nyttes som vist på reguleringskartet.

§ 2

(Utgår – kfr. kom. plan)

På boligtomtene kan inntil 20 % av tomta bebygges med 1-etasjes hus eller inntil 15 % med 2-etasjes hus. Frittstående garasje på inntil 40 m² skal ikke medregnes i utnyttelsen.

§ 3

Garasjer kan plasseres foran byggelinjen når det anlegges snuplass på egen tomt.

§ 4

Ved utbyggingen skal det tas hensyn til den eksisterende vegetasjonen slik at mest mulig av den kan bevares. Spesielt viktig er dette for større trær.

§ 5

På lekeplassen kan det oppsettes anlegg og innretninger med tilknytning til barns lek.

§ 6

Den regulerte turveien kan nyttes som adkomstvei til de tilliggende tomter.

§ 7

Framtidig bebyggelse langs den regulerte nye Bjørndalsveien må selv være ansvarlig for nødvendig støybeskyttelse mot forventet trafikkstøy fra denne veien.

§ 8

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

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 14.03.1984
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 31.07.1984

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 2 i disse reguleringsbestemmelsene.

SERVITUTT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/11930/8
Uthentet 2024-04-04 10:08

2

TINGLYST 11 AUG. 1994
17 AUG. 1994
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 11930

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 104 bnr. 65, Sønnaveien 82, erklærer herved som vilkår for fradeling av tre parseller mot syd at:

1. Østre parsell gnr. 104 bnr. 771 skal ha rett til adkomst over midtre parsell gnr. 104 bnr. 770 og vestre parsell gnr. 104 bnr. 769 fram til Sønnaveien.

2. Midtre parsell gnr. 104 bnr. 770 skal ha rett til adkomst over vestre parsell gnr. 104 bnr. 769 fram til Sønnaveien.

Adkomsten skal være i 6 m bredde og være langs grensen mot syd.

Dette skal tinglyses som heftelse på eiendommen.
Heftelsen skal overføres til eventuelt senere eiere og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsmyndigheten i Lørenskog.

Lørenskog/Oslo, 11/8-94.

Eldar Heltberg

eier av gnr. 104 bnr. 65
(Eldar Heltberg).

Doknr: 11930 Tinglyst: 17.08.1994 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sønnaveien 108
Gnr. 104 Bnr. 770 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-24-0088

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Werner Holthe
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 96 62 66 60
E-post: Werner.Holthe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater

Notater