PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

TØMMERVEIEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tømmerveien 17, 1479 KURLAND

LØRENSKOG kommune

gnr. 83, bnr. 247

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26397 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RS7562

Foretak: TRUEPOINT AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Truepoint

TruePoint AS er et uavhengig takseringsselskap i Oslo som leverer tilstandsrapporter, verdivurderinger, skadetakster og reklamasjonsrapporter for bolig og næring. Selskapet ledes av bygningssakkyndig Tony André Andersen, som har lang erfaring fra taksering i Stor-Oslo og et tett samarbeid med eiendomsmeglere, private kunder og utbyggere.

Tilstandsrapportene våre oppfyller minimumskravene i forskrift til avhendingslova, og alle bygningsdeler og forhold som er beskrevet i rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025. Vi bruker moderne verktøy som 3D-skanning, digital befaring og fuktmåling for å dokumentere forholdene grundig og etterprøvbart. Arbeidet vårt bygger på fagkunnskap, god arbeidsmetodikk og uavhengig skjønn, slik at kunden får en rapport som er tydelig og til å stole på.

Se vår hjemmeside for mer informasjon: www.truepoint.no

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
tony@truepoint.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig over to etasjer, oppført i 1980, og er senere tilbygd og ombygd med bruksendring i del av boligen og fasadeendring. Nye plantegninger ble godkjent i 2023, og ferdigattest for tiltaket foreligger datert 03.06.2024. Eiendommen ligger i Tømmerveien på Kurland i Lørenskog kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig eneboliger og småhusbebyggelse, med skole, barnehage og bussforbindelse i nærområdet. Tomten er eiet og opparbeidet med hage mot sør.

Boligen fremstår med gjennomgående oppgradert standard de senere årene. Taktekkingen er opplyst omlagt i 2023, tilbygget har nyere kledning fra samme år, og vinduene i hovedetasjen er fra 2016 med stort stuevindu skiftet i 2023. Balkongdørene er fra 2014 og 2021. Bad i 1. etasje og ett av badene i underetasjen er oppgitt å være fra 2023, mens det andre badet i underetasjen er fra 2005. Begge kjøkkenene er fra 2023, og begge varmtvannsberederne er opplyst skiftet samme år. Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør med lekkasjesikring. Innvendige overflater har normal bruksslitasje.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og i stor grad fornyet, men med enkelte opprinnelige bygningsdeler fra byggeperioden som har passert forventet brukstid. De registrerte avvikene samler seg i hovedsak om alder og forventet brukstid, om lufting og ventilasjon i takkonstruksjon, bak kledning og på kjøkken, om fuktsikring, drenering og terrengfall mot grunnmur, og om våtrom. For det eldste badet knytter avvikene seg til manglende dokumentasjon av tettesjiktet, alder på membran og enkelte løsninger i rommet, mens det i det ene nyere badet er registrert bom i fliser. Den gjennomgående årsaken er at løsninger utført etter datidens byggeskikk og eldre våtromsutførelse nå gir usikker fremtidig funksjon, og rapporten anbefaler oppfølging, nærmere undersøkelser og fornyelse ved fremtidige arbeider.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over 2 etasjer

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

Det er gjennomført tilbygg, bruksendring i del av bolig og fasadeendring, med nye plantegninger godkjent i 2023. Ferdigattest foreligger, datert 03.06.2024. Ved befaringen er dagens bruk sammenholdt med de godkjente tegningene.

1. etasje: Dagens bruk samsvarer med godkjente tegninger.

Underetasje: Det er registrert følgende avvik fra godkjente tegninger:
- Rommet som i dag benyttes som soverom i hoveddelen, er godkjent som sportsbod og tilleggsdel. Arealet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.
- Veggen mellom entré og gang er fjernet.
- Rommet som er godkjent som vaskerom, benyttes i dag som baderom.
- Baderommet i den tiltenkte hybelen er utvidet inn under trappen.
- Døren mellom gang og stue/kjøkken er blendet igjen.

Fordi døren mellom gang og stue/kjøkken er blendet igjen, er det i dag ingen intern forbindelse mellom hoveddelen og den tiltenkte hybelen. Hybelen fungerer dermed som en separat boenhet. Dette samsvarer ikke med tillatelsen, som gjelder én boenhet med hybel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller gitt tillatelse til å opprette en egen boenhet.

Konsekvens:
Dagens bruk og planløsning avviker fra godkjente tegninger og gitt tillatelse. Opprettelse av en egen boenhet er søknadspliktig, og myndighetene kan kreve at forholdet bringes i samsvar med tillatelsen eller søkes godkjent.

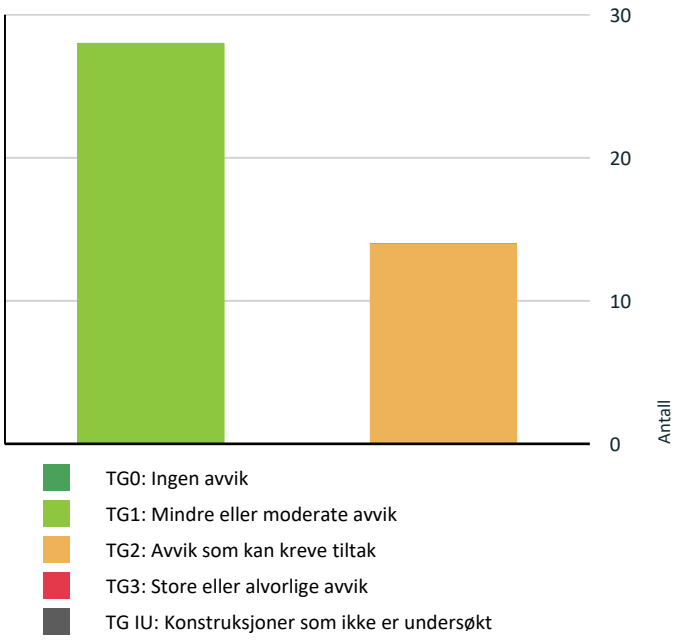
Tiltak:
Det anbefales å avklare forholdet med Lørenskog kommune. Alternativet er enten å søke om godkjenning av dagens bruk eller å tilbakeføre planløsningen til godkjent utførelse, blant annet ved å gjenåpne den interne forbindelsen mellom hoveddel og hybel.

Halvpart av dobbelgarasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 2 etasjer

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vindu soverom underetasje	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
Rekkverket har liggende spiler med ca. 2,5–3 cm avstand. Utformingen er klatrevennlig og tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk.	
Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 ETASJER



Byggeår
1980

Tilbygg / modernisering

2024	Tilbygg	Det foreligger ferdigattest datert 03.06.2024 for tilbygg og bruksendring i del av bolig (Lørenskog kommune, ref. 23/3911). Tillatelse til tiltaket ble gitt 29.06.2023.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med Decra/korrigerte plater.
Selger opplyser at taket er lagt om i 2023.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i tekkingens tilstand på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Det påpekes rust rundt pipebeslag.

Punktet er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i beslag, renner og skorstein på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

Vurdering av avvik:

• Det påpekes rustdannelser rundt pipebeslaget. Beslaget er kun besiktiget fra bakkeplan.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Rustdannelser kan over tid føre til gjennomtæring av beslaget og redusert tetthet mot pipe. Dette gir risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende takkonstruksjon. Beslaget er kun besiktiget fra bakkeplan, og omfang og tilstand er derfor ikke fullstendig kartlagt.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av pipebeslaget fra tak. Rustangrepne partier bør behandles, og beslaget utbedres eller skiftes ved behov. Tilstøtende tekking og overganger mot pipe bør kontrolleres samtidig.

Tilstandsrapport

• Tiltak: Det anbefales å installere snøfangere på de deler av taket som mangler dette, for å hindre at snø og is faller ned og kan skade personer eller eiendom.
Konsekvenser: Uten snøfangere kan det oppstå farlige situasjoner med snø- og isras fra taket, noe som kan utgjøre en risiko for skade på personer, biler eller eiendom i nærheten. Dette kan også føre til vedlikeholdsskader på tak og nedløp.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler i tre og undertak av rupanel.
Det er ikke gangbart gulv på loftet og det er ikke inspisert fra annet enn fra luke i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

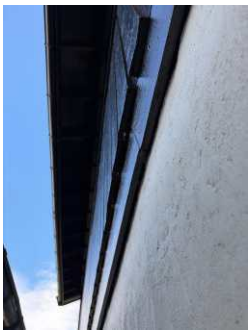
Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende bordkledning.
Det er nyere panel på tilbygget opplyst utført i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette gjelder den eldre kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvenser:
Manglende lufting bak kledning gir økt fuktbelastning og risiko for råte samt redusert levetid på kledningen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere lufting i nedre kant av kledningen.



TG 2 Vindu soverom underetasje

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass merket med produksjonsår 1982.

Vurdering av avvik:
• Isolerglassrutene vurderes å være eldre enn 35 år (etablert 1982). Rutene har med dette nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, jf. NS 3600:2025 tillegg C.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Isolerglass med passert forventet brukstid har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Tiltak: Det anbefales å påregne utskifting innen rimelig tid.

TG 1 Vinduer i 1.etasje

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.
Stort vindu i stue er skiftet i 2023.

Det ble gjennomført funksjonskontroll av et utvalg vinduer ved befaringen, uten at avvik ble registrert. Vindusglassene fremstod som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse.

Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med brann- og lydklassifisering.
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.
Balkongdøren er hev/skyv-dør i spisestue.
Balkongdør på soverom er fra 2021.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder og utførelse.

Tilstandsrapport

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

⚠ Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har utgang fra spisestue og soverom til terrasse som strekker seg rundt huset.
Hoveddelen av terrassen er imot syd og utgang fra stuen er mot øst av boligen.

Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende spiler.

Ved inngangspartiet er det en terrasse i impregnerte trekonstruksjoner.

Merknad:
Én av stolpene som bærer terrassen står noe skjevt, med stolpefoten plassert inntil fjellet. Det er ikke observert synlige skjevheter eller symptomer på svekket bæreevne i terrassen. Forholdet bør følges opp ved ordinært vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket har liggende spiler med ca. 2,5–3 cm avstand. Utformingen er klatrevennlig og tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Klatrevennlig rekkverk gir økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales at rekkverket bygges om med stående spiler eller annen utforming som ikke er klatrevennlig, i henhold til dagens krav.

- Konsekvens:

For lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker. Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring mot fall.

Tiltak:
Det anbefales at rekkverket forhøyes eller skiftes, slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og utforming.







Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er eldre utvendige trapper langs boligen som ikke er i bruk etter terrassen ble utvidet.

Utvendige trapper omfattes ikke av forskriftens minstekrav til tilstandsvurdering. Punktet er kun beskrevet uten fastsettelse av tilstandsgrad.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er oppført to bygninger til på tomten.

Grillhytte:
Grillhytten er oppført i trekonstrusksjoner.
Pulttak tekket med papp og plasttak over.
Bindingsverk i trekonstruksjoner med utvendig stående bordkledning.
Terrasseplatting utenfor bygningen.

Redskapsbod:
Det er oppført en redskapsbod i hagen i trekonstruksjoner.
Pulttak i tre med papp.
Bindingsverk i tre med utvendig stående bordkledning.

Bygningene er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.
Det er behov for vedlikehold av begge bygningene.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater:
Gulvflatene i boligen er av laminat.
Fliser i entré.
Parkett i stue/kjøkken og det ene soverommet i underetasjen.

Det er opplyst gulvvarme i alle rom med unntak av soverommet i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Vegg og himlingsflater:
Glatte, malte vegg- og himlingsflater.
Downlights i spisestue, entré og det ene soverommet i 1.etasje.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

Kommentar:
Eier kjenner ikke til skader på overflater utover vanlig bruksslitasje som er skjult av tepper, møbler el.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe uten ildsted.

Pipeløp og ildsted er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv: Laminat og parkettgulv i rom under terreng.

Vegger: Glatte, malte vegg og himlingsflater.

Det er ikke gjennomført hulltaking da det allerede er inspeksjonsluke mot terrenget på det ene soverommet. Det er gjennomført måling med pigger i bunnsvill med 13,9 vektprosent i treverket. Dette er innenfor normale verdier i konstruksjoner som er bygget igjen under terreng.

Utforede yttervegger under terreng vurderes generelt som en risikokonstruksjon da bakliggende oppbygning ikke er kjent og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Dette reduserer muligheten for å oppdage svikt i fuktsikring.

Konstruksjonen kan også være utsatt for kondensering innvendig, spesielt ved temperaturforskjeller og mangelfull ventilasjon. For bygg fra denne perioden er det typisk at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt mot grunnen, noe som kan medføre at fukt trekkes opp i veggkonstruksjonen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i trekonstruksjoner. Inntrinn i parkett og rekkverk med stående spiler.
Det er montert lys under intrinn med bevegelsessensorer.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Glatte, folierte innvendige dører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Soverom: garderobeskap uten fronter på begge soverom i 2. etasje og soverommet i 1. etasje.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Flislagt våtrom fra 2023.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.

Tilstandsrapport

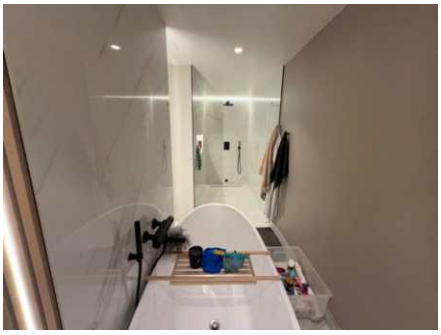
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt delvis dokumentasjon på våtrommet i form av et kontrollskjema utført av Membanteknikk AS. Det er ikke spesifisert hvilke bad dette gjelder men kunden opplyser at dette er bad i 1.etasje og i hybeldel.
For å tilfredstille alternativ 4 i NS3600 ang. fullverdig dokumentasjon må det også fremlegges bilder av membran i tillegg til kontrollskjema.

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 er dermed ikke oppfylt. Utførelsen av skjulte detaljer ved gjennomføringer og sluk, ved dørterskel og i overgangen mellom gulv, vegg og hjørner er ikke dokumentert, og lar seg ikke etterprøves ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater i dusjsonen og malte flater ellers.
Nedsenket himling med innfelte downlights og høytalere.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Dusjsonen er funksjonstestet ved befaringen. Vannet ledes til sluk, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert at bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusjen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.6.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som overstiger 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter to servantboller på kvartsitt benkeplate.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne.
Dusjhjørne med sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri.
Badekar med dusjutstyr.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.

Tilstandsrapport

Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2005.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt.
Uten dokumentasjon som oppfyller kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1, legges aldersgrensene for udokumentert utførelse i tabell C.2 til grunn for vurderingen. Fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 er dermed ikke oppfylt. Utførelsen av skjulte detaljer ved gjennomføringer og sluk, ved dørterskel og i overgangen mellom gulv, vegg og hjørner er ikke dokumentert, og lar seg ikke etterprøves ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Et våtrom med redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fallforholdene mot sluk ved fremtidig oppgradering av våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og membran smurt frem til sluk.
Det er også registrert membran ved terskel med oppkant.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Aldersgrensene for udokumentert påstrykningsmembran (15 år, ref. NS 3600:2025 tabell C.2) er passert. Fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Hvorvidt membran er klemt med mansjett rundt sluk lot seg ikke kontrollere på befaring kun med visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vanntett sjikt har passert forventet brukstid for udokumentert påstrykningsmembran, med økt risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjon over tid. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales overvåking av våtrommet for symptomer på fuktbelastning. Ved fremtidig oppgradering bør vanntett sjikt fornyes i tråd med Byggebransjens våtromsnorm (BVN).
Det anbefales også ytterligere undersøkelser på nivå 2 og nivå 3.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er registrert skade på speilglasset i speilskapet, i det ene hjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende drenshull kan medføre at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke oppdages i tide. Fukt kan bygge seg opp skjult bak innredningen og forårsake følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne.

• Konsekvens:
Skadet glass kan gi skarpe kanter og risiko for kuttskader.

Tiltak:
Det anbefales at speilglasset eller speilskapet skiftes.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluftspalte under dørbladet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong og yttervegg, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2023.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt delvis dokumentasjon på våtrommet i form av et kontrollskjema utført av Membanteknikk AS. Det er ikke spesifisert hvilke bad dette gjelder men kunden opplyser at dette er bad i 1.etasje og i hybeldel.
For å tilfredstille alternativ 4 i NS3600 ang. fullverdig dokumentasjon må det også fremlegges bilder av membran i tillegg til kontrollskjema.

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 er dermed ikke oppfylt. Utførelsen av skjulte detaljer ved gjennomføringer og sluk, ved dørterskel og i overgangen mellom gulv, vegg og hjørner er ikke dokumentert, og lar seg ikke etterprøves ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flissatte veggflater i dusjsonen. Glatte malte flater eller. Nedsenket himling med innfelte downlights.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Bom under fliser i kombinasjon med riss i fuger kan indikere svekket heft mot underlaget eller bevegelser i underliggende konstruksjon. Forholdet kan over tid gi løse eller sprukne fliser og økt fuktbelastning i fuger og flislim.

Tiltak:
Det anbefales at berørte fliser og fuger utbedres eller skiftes. Årsaken til bom og riss bør vurderes av fagperson i forbindelse med utbedringen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som overstiger 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og servantbolle på kvartsitt benkeplate.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av yttervegg, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. Baderommet er i tillegg under 5 år.

I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2023 i følge opplysninger fra eier.
Innredning fra Epoq med glatte, folierte fronter.
Benkeplater i Kvartsitt med oppvaskkum i kompositt.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn (integrert).
Kjøleskap full høyde og fryseskap full høyde.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilterventilator.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet og i huset.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk til det fri eller alternative ventilasjonsløsninger, dersom dette er praktisk gjennomførbart for boligen.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2023 i følge opplysninger fra eier.
Innredning fra IKEA med glatte, folierte fronter.
Benkeplater i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og mikrobølgeovn (integrert).
Opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til yttervegg.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.
Veggventil.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørskap plassert i teknisk rom og på det ene baderommet.
Waterguard installert.

Hovedstoppekran plassert i entré.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon), som var normal løsning ved boligens oppføring.

Avtrekkspunkter er etablert i våtrom.
Tilluft skjer via ventiler over vinduer i rom for varig opphold, samt via vindusspalteventiler.

Avtrekket er kontrollert ved hjelp av papirarktest og vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon medfører variabel luftutskifting avhengig av temperatur, vind og bruksmønster. Det anbefales god utlufting i forbindelse med matlaging og dusjing.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i teknisk rom.
Volum: ca. 200 liter.
Tilkobling: fast tilkoblet.
Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

–

Varmtvann fra bereder plassert på baderom.
Volum: ca. 120 liter.
Tilkobling: fast tilkoblet.
Avrenning til sluk.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.

Det er opplyst at begge berederne er skiftet i 2023.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré/gang.
50 amp hovedsikring med 20 fordelingskurser.
Strømmåler er plassert i samme tavle.

Eget sikringsskap i separat boenhet.
Sikringsskapet er plassert I stue/kjøkken.
Automatsikringer.
32 AMP hovedsikring med 8 fordelingskurser.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

–

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år? Nei
Når ble anlegget installert eller sist totalrehabilitert? 2024
Løses sikringene ofte ut? Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999? Ja
Kommentar fra selger (samsvarserklæring): små endringer, elbil lader blant annet
Er det montert el-billader? Ja
Selger om laderen (type/år): zaptec
Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på anlegget? Ja, for deler

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og drenerende masser ligger skjult under terreng, og kontrollmulighetene er av naturlige årsaker begrensede. Alder og utførelse er ikke dokumentert. Dreneringens funksjonstid avhenger av utførelse, belastning og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er synlig knotteplast på grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring utført etter standard og anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år. Forventet brukstid er passert (ref. NS 3600:2025 tabell C.6).

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert bortledning av vann og fuktbelastning på grunnmur over tid.

Tiltak:
Jevnlig kontroll av kjellerveggene for tegn til fukt bør gjennomføres, og utskifting av fuktsikring bør vurderes ved fremtidige utvendige arbeider.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen anses som relativ flatt over 2 nivåer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende fall ut fra grunnmuren gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktinnsig og fuktskader i kjeller- eller underetasje.

Tiltak:
Det anbefales at terrenget justeres slik at det får fall ut fra grunnmuren.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket har liggende spiler med ca. 2,5–3 cm avstand. Utformingen er klatrevennlig og tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Det anbefales å installere snøfangere på de deler av taket som mangler dette, for å hindre at snø og is faller ned og kan skade personer eller eiendom.
Konsekvenser: Uten snøfangere kan det oppstå farlige situasjoner med snø- og isras fra taket, noe som kan utgjøre en risiko for skade på personer, biler eller eiendom i nærheten. Dette kan også føre til vedlikeholdsskader på tak og nedløp.

• Konsekvens:
Klatrevennlig rekkverk gir økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales at rekkverket bygges om med stående spiler eller annen utforming som ikke er klatrevennlig, i henhold til dagens krav.

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker. Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring mot fall.

Tiltak:
Det anbefales at rekkverket forhøyes eller skiftes, slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og utforming.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet.

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Halvpart av dobbelgarasje



Anvendelse
Biloppstilling og bod.

Byggeår
1994

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Halvpart av dobbelgarasje oppført i trekonstrusksjoner.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med papp.
Bindingsverk i trekonstruksjoner med utvendig stående bordkledning.
Støpt såle og elektrisk garasjeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

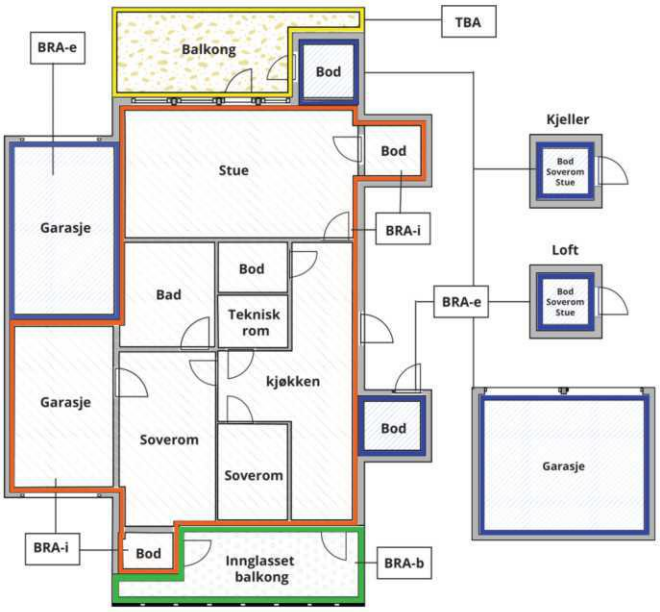
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over 2 etasjer

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	96	10		106	38
Underetasje	61			61	21
SUM	**157**	**10**			**59**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Stue, spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom		
Underetasje	Entré, bad, soverom, bod / teknisk rom, stue/kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

1.etasje:
Spisestue, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Utgang fra stue og det ene soverommet tilsydvendt terrasse målt til 38 m².
Grillhytte oppført i hagen på ca. 10 m².
Redskapsbod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Underetasje:
Entré, 2 soverom, 2 bad, trapperom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Ved inngangspartiet er det en terrasse målt til 20,75 m² mot nord.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er gjennomført tilbygg, bruksendring i del av bolig og fasadeendring, med nye plantegninger godkjent i 2023. Ferdigattest foreligger, datert 03.06.2024. Ved befaringen er dagens bruk sammenholdt med de godkjente tegningene.

1. etasje: Dagens bruk samsvarer med godkjente tegninger.

Underetasje: Det er registrert følgende avvik fra godkjente tegninger:
- Rommet som i dag benyttes som soverom i hoveddelen, er godkjent som sportsbod og tilleggsdel. Arealet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.
- Veggen mellom entré og gang er fjernet.
- Rommet som er godkjent som vaskerom, benyttes i dag som baderom.
- Baderommet i den tiltenkte hybelen er utvidet inn under trappen.
- Døren mellom gang og stue/kjøkken er blendet igjen.

Fordi døren mellom gang og stue/kjøkken er blendet igjen, er det i dag ingen intern forbindelse mellom hoveddelen og den tiltenkte hybelen. Hybelen fungerer dermed som en separat boenhet. Dette samsvarer ikke med tillatelsen, som gjelder én boenhet med hybel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller gitt tillatelse til å opprette en egen boenhet.

Konsekvens:
Dagens bruk og planløsning avviker fra godkjente tegninger og gitt tillatelse. Opprettelse av en egen boenhet er søknadspliktig, og myndighetene kan kreve at forholdet bringes i samsvar med tillatelsen eller søkes godkjent.

Tiltak:
Det anbefales å avklare forholdet med Lørenskog kommune. Alternativet er enten å søke om godkjenning av dagens bruk eller å tilbakeføre planløsningen til godkjent utførelse, blant annet ved å gjenåpne den interne forbindelsen mellom hoveddel og hybel.

Nyere håndverkstjenester

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

Halvpart av dobbelgarasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje som deles med naboen. Plassene er adskilt inne i garasjen og målt til 20,67 m².

Innvendige målte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Chernor Mamadu Jalloh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	83	247		0	777.9 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Tømmerveien 17

Hjemmelshaver

Jalloh Chernor Mamadu, Oronby Linn Sofi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tømmerveien på Kurland i Lørenskog kommune. Området er et etablert boligområde med hovedsakelig eneboliger og småhusbebyggelse. Kurland skole (barneskole) og Kurland barnehage ligger i nærområdet. Nærmeste dagligvarebutikk ligger på Løvenstad torg. Det er bussforbindelse med avganger mot Oslo, Strømmen og Lillestrøm. Akershus universitetssykehus (Ahus) ligger i kort avstand. Området har god tilgang til skog og turterreng, med turmuligheter i retning Losby og Østmarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 778 m².
Tomten er pent opparbeidet med hage mot sør og skrående terreng mot vest. Biloppstillingsplasser foran boligen mot øst og garasje. Terrasseplattinger og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om kosnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema til selger forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet hos kommunens arkiv.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260163
Addresse	Tømmerveien 17		
Postnr.	1479	Sted	KURLAND
Selgers navn	Linn Sofi Oronby		
Selgers navn	Chernor Mamadu Jalloh		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 og halvt år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalt renovering

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumenter og bilder

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sveisemembran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk ble montert

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør anlegg og Komplittering

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder og målinger

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L S
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vannrør og avløpsrør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilbygg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Legger nye terrassebord

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fag folk

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Huset har drenering fra tidligere eier

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fag folk

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Legge røranlegg , montere nye stikk og dimmer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder og dokumenter

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Laget en hybel som er godkjent Dette ble laget i 2023

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygg som er godkjent av kommunen

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel med eget soverom og bad.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent av kommunen

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Slutt attest fra Lørenskog kommune

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

For tilbygget

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.10.2026

Signert av *Linn Sofi Oronby*

Signert av *Chernor Mamadu Jalloh*

Initialer selger:
L S
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Tømmerveien 17, 1479 KURLAND**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372321**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150707870**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **247**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **157,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **157,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **178,14**

Tømmerveien 17

Nabolaget Kurland-Sandbekken - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kurland skole (1-7 kl.) 337 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	9 min 4.4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	10 min 4.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	13 min 6.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 3.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandbekkhallen Linje 300, 300E, 360	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.7 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	11 min 0.9 km
Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	12 min 1 km
Løvlia barnehage (0-5 år) 63 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurlandsåsen	6 min
Kiwi Blystadlia	12 min

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

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	7 min
Boots apotek Strømmen	7 min
Strømmen Vinmonopol	7 min

SPORT

Sandbekken fotballbane	2 min
Sandbekkhallen	5 min
Fresh Fitness Strømmen	6 min
CrossFit Lillestrøm	8 min

«Flotte boligeiendommer, leiligheter og rekkehus»

— Sitat fra en lokalkjent

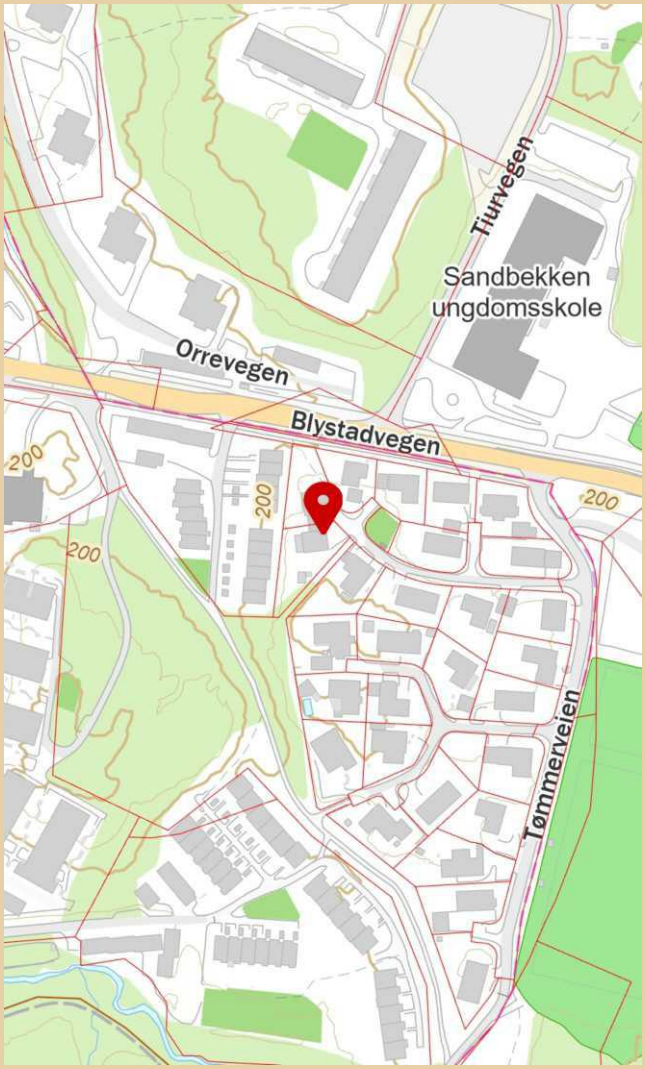
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

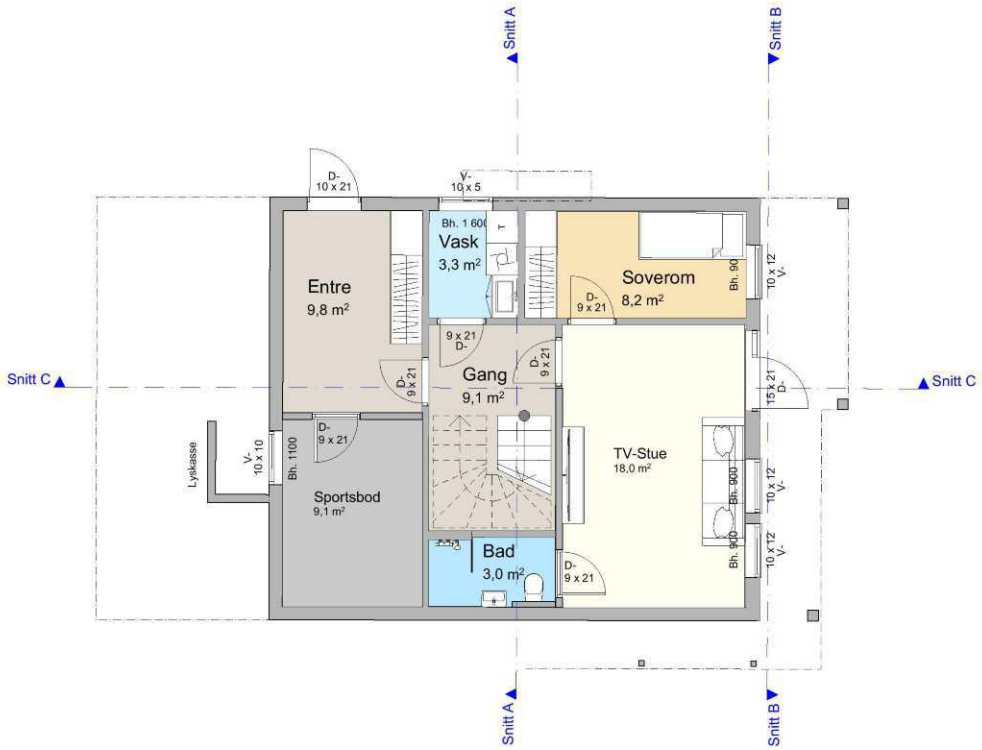
Trafikk
Lite trafikk 85/100

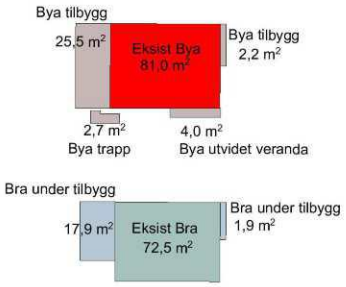
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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





1:500



Prosjekt: Tilbygg og nye planløsninger Gnr/Bnr 83/247
Tømmerveien 17, 1479 Kurland

Byggherre:
Chernor Jalloh
Norbygrenda 34, 1472 Fjellhamar

Tegner:
Ditt Tegnekontor

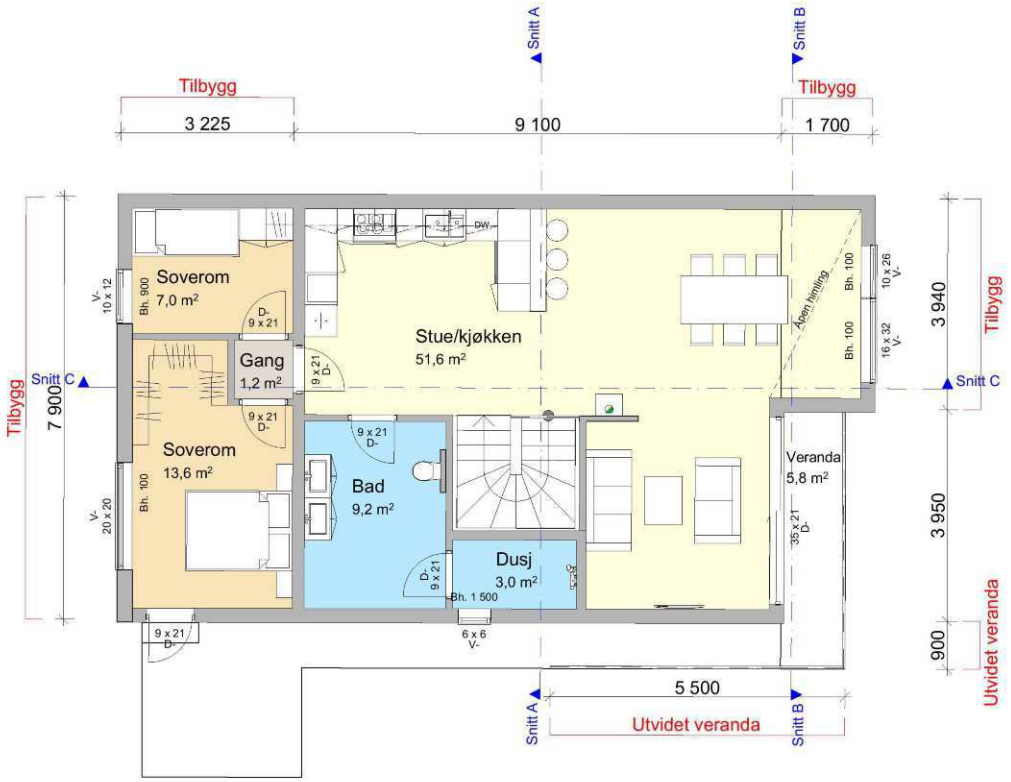
Ingunn Thorstensen
E-mail:post@ditt-tegnekontor.no
mobil:916 18 310
www.ditt-tegnekontor.no

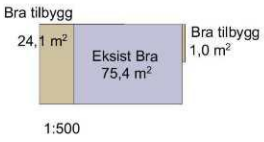
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning: Plantegning underetasje

Dato: 27.3.2023	Rev dato: 29.3.2023
Målestokk: 1:100	Rev dato: 28.3.2023
Prosj.nr: 9-23	A4

Tegninger som er utarbeidet av Ditt Tegnekontor er ment som et forslag som kunden selv må ta ansvar for. Forbehold om avvik. Alle mål må tas på stedet.





1:500

N

Prosjekt: Tilbygg og nye planløsninger Gnr/Bnr 83/247
Tømmerveien 17, 1479 Kurland

Byggherre:
Chernor Jalloh
Norbygrenda 34, 1472 Fjellhamar

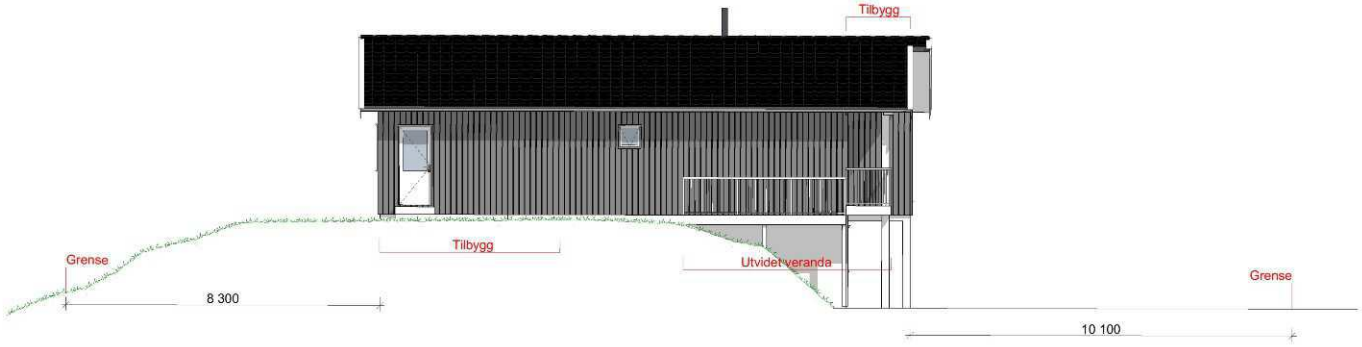
Tegner: Ditt Tegnekontor
Ingunn Thorstensen
E-mail:post@ditt-tegnekontor.no
mobil:916 18 310
www.ditt-tegnekontor.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

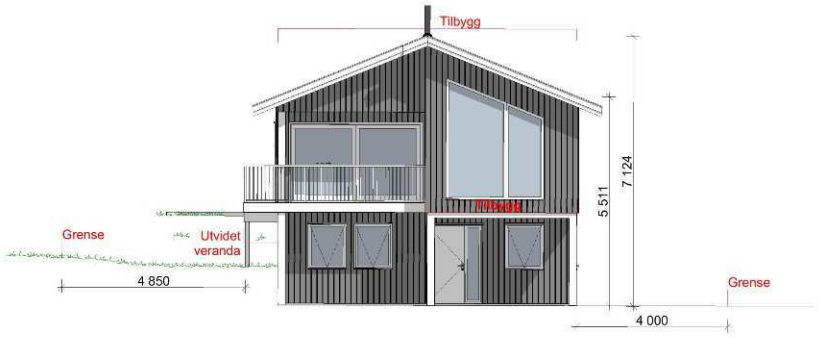
Tegning: Plantegning hovedplan

Dato:	Rev dato:
27.3.2023	29.3.2023
Målestokk: 1:100	Rev dato: 28.3.2023
Prosj.nr: 9-23	A4

Tegninger som er utarbeidet av Ditt Tegnekontor er ment som et forslag som kunden selv må ta ansvar for. Forbehold om avvik. Alle mål må tas på stedet.



Fasade Sør



Fasade Øst

Tegninger som er utarbeidet av Ditt Tegnekontor er ment som et forslag som kunden selv må ta ansvar for. Forbehold om avvik. Alle mål må tas på stedet.

Prosjekt: Tilbygg og nye planløsninger Gnr/Bnr 83/247
Tømmerveien 17, 1479 Kurland

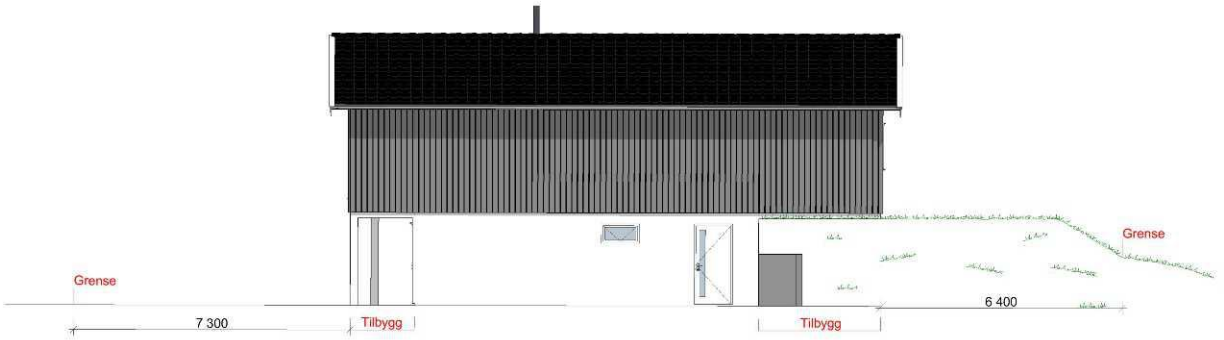
Byggherre: Chernor Jalloh
Norbygrenda 34, 1472 Fjellhamar

Tegner: Ditt Tegnekontor
Ingunn Thorsensen
E-mail:post@ditt-tegnekontor.no
mobil 916 18 510
www.ditt-tegnekontor.no

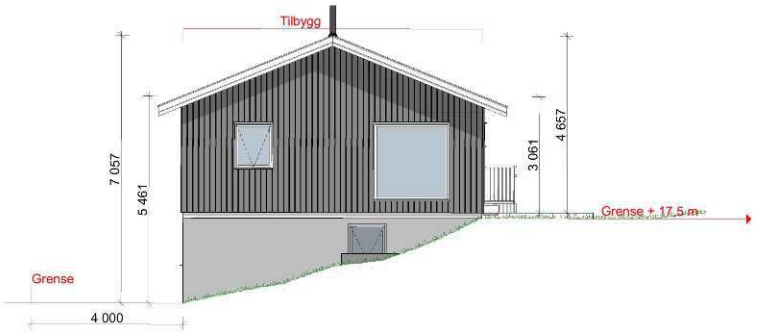
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning: Fasader

Dato: 27.3.2023
Rev dato: 29.3.2023
Målestokk: 1:100
Rev dato: 28.3.2023
Prosj.nr: 9-23
A3



Fasade Nord



Fasade Vest

Tegninger som er utarbeidet av Ditt Tegnekontor er ment som et forslag som kunden selv må ta ansvar for. Forbehold om avvik. Alle mål må tas på stedet.

Prosjekt: Tilbygg og nye planløsninger Gnr/Bnr 83/247
Tømmerveien 17, 1479 Kurland

Byggherre: Chernor Jalloh
Norbygrenda 34, 1472 Fjellhamar

Tegner: Ditt Tegnekontor
Ingunn Thorstensen
E-mail:post@ditt-tegnekontor.no
mobil:916 18 318
www.ditt-tegnekontor.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning: Fasader

Dato:	Rev dato:
27.3.2023	29.3.2023
Målestokk: 1:100	Rev dato: 28.3.2023
Prosj.nr: 9-23	A3

Lørenskog kommune

Chernor Mamadu Jalloh
Nordbygrenda 34
1472 FJELLHAMAR

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Mirjana Andric / 477 89 239	23/3911- 12		03.06.2024

Ferdigattest - Tilbygg og bruksendring i del av bolig

Adresse Tømmerveien 17	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 83/247//	**Bygning**
Ansvarlig søker Unik Eiendom As Stubberudveien 8 1900 FETSUND	**Tiltakshaver** Chernor Mamadu Jalloh Nordbygrenda 34 1472 FJELLHAMAR	
Tiltakets art: Tilbygg og bruksendring i del av bolig	**Bygningstype:** Enebolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 07.05.2024.
Tillatelse for tilbygg og bruksendring i del av bolig er gitt 29.06.2023 (ref.nr. 23/3911-8).

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

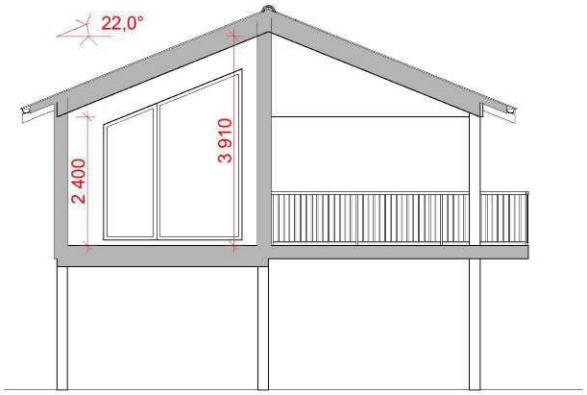
Mirjana Andric
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

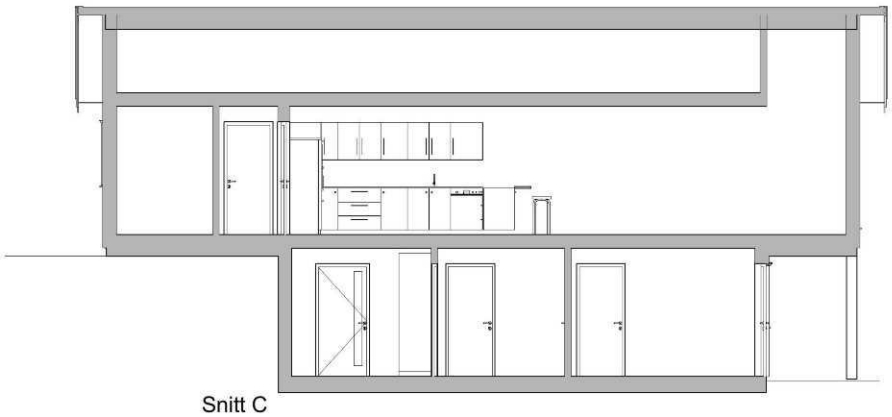
Vedlegg:
Gjennomføringsplan v3 - Endring av bygg - utvendig - Fasade - Tømmerveien 17 - gnr 83 bnr 247



Snitt A



Snitt B



Snitt C



Prosjekt: Tilbygg og nye planløsninger Gnr/Bnr 83/247
Tømmerveien 17, 1479 Kurland

Byggherre:
Chernor Jalloh
Norbygrenda 34, 1472 Fjellhamar

Tegner:
Ditt Tegnekontor

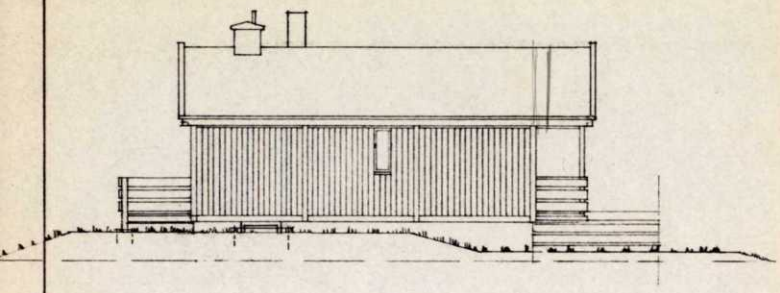
Ingunn Thorstensen
E-mail:post@ditt-tegnekontor.no
mobil:916 18 310
www.ditt-tegnekontor.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

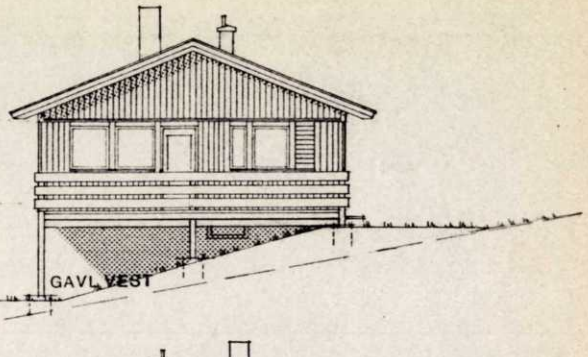
Tegning: Snitt

Dato:	Rev dato:
27.3.2023	29.3.2023
Målestokk: 1:100	Rev dato: 28.3.2023
Prosj.nr: 9-23	A4

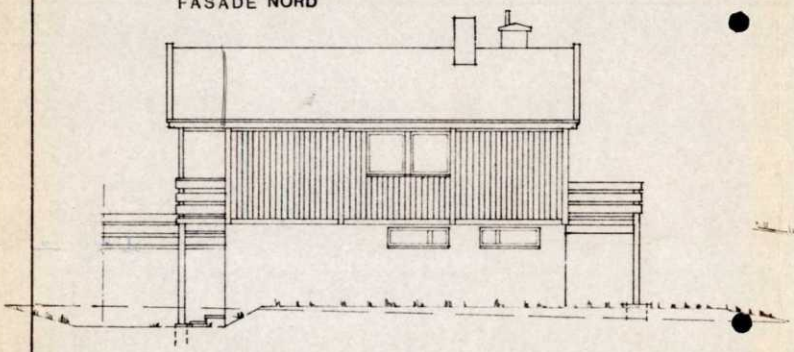
Tegninger som er utarbeidet av Ditt Tegnekontor er ment som et forslag som kunden selv må ta ansvar for. Forbehold om avvik. Alle mål må tas på stedet.



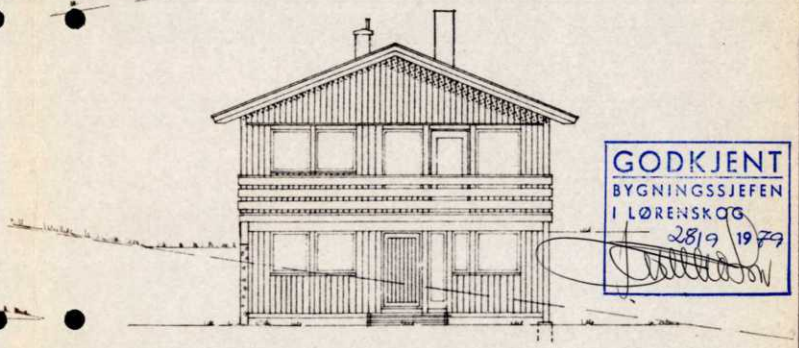
FASADE NORD



GAVL VEST



FASADE SYD



GAVL ØST

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
28/9 1979

B.Nr. 211/79

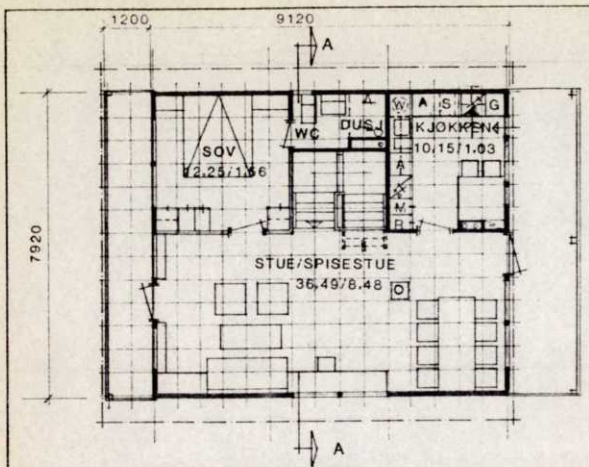
NÅVÆRENDE TERRENG
FERDIG

MOELVEN SEKSJONSHUS Type MGU 3004 M-211/322
BYGGHERRE BENT FINNEIDE
SAGDALEN 9 A 2010 STRØMMEN
BYGGEPLASS TØMMERVEIEN 17 2006 LØVENSTAD

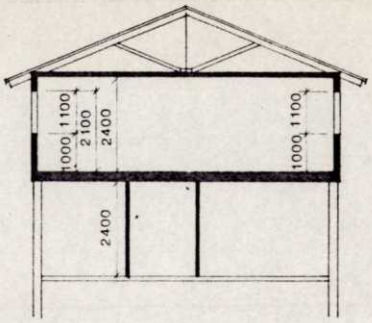
Tegn LE | Dato 790679 | Mål 1:100
Kontr | Godk

MOELVEN
A/S MOELVEN BRUG
2391 MOELV
TELEFON 065 47281

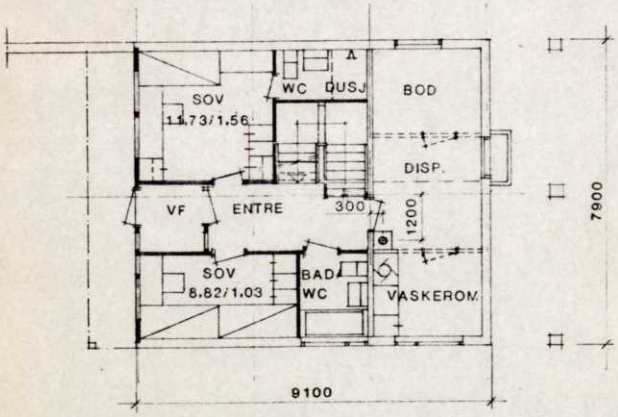
Erstatning for
Erstattet av
Nr 2-12536-2
Rev



PLAN MGU 3004 M-211/322



SNITT A-A



U.ETG.

Foreløbig fundamentplan.
Detaljert plan utarbeides når kontrakten mottas i retur.

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG.NR. 231-76
VÅR TEGNING NR. 415052
EVENTUELLE ENDRINGER
I FORHOLD TIL REGISTRERTE PLAN: SE VEDLEGG

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
28/9 1979

Ref. Nr. 2111
23

MOELVEN SEKSJONSHUS Type MGU 3004 M-211/322			PLANER OG SNITT
BYGGHERRE BENT FINNEIDE SAGDALEN 9 A 2010 STRØMMEN			Erstatning for
BYGGEPLASS TØMMERVEIEN 17 2006 LØVENSTAD			Erstattet av
Tegn. LE	Dato 790679	M§ 1:100	MOELVEN A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 065 47281
Kontr.	Godkj.		Nr 2-12536-1 Rev

LØRENSKOG KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
Kontor for bygge- og rørkontroll
Tlf.: 70 12 30

1470 Lørenskog, 21. mars 1980
Rådhuset

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A. JR/am, 83/247

Herr Ola Langklopp
v/Moelven Bruk A/S
Dag Hammarskjølds vei 49

OSLO 5

AD: TØMMERVEIEN 17, GNR 83 BNR 247. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 19.3.1980 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig på ovennevnte eiendom. Kfr. byggemelding datert 26.6.1979. Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller/u-etasje:

1. Montere håndlist i trapp til 1. etasje.
2. Ferdigstøpe gulv i bod og vaskerom og pusse vegger, innrede vaskerommet med forskriftsmessig ventilasjon og vanntett løsning ved gulv/vegg.
3. Flytte døren til kjellerboder da denne er montert halv-veis foran trappen til 1. etasje.
4. Ferdiggjøre innredning av badet, med gulv/vegger, forskrifts-messig ventilasjon og vanntett løsning mellom gulv og vegg.
5. Foreta endel innredning i vindfang, entre og soverom.

1. etasje:

6. Sikre døren til den ene balkongen.

Loft:

7. Pusse pipe ned til puss i 1. etasje.
8. Isolere soilrøret.

Utvendig:

9. Ferdigmontere balkong.
10. Planere og rydde tomten.
11. Montere husnummerskilt.
12. Sørge for 2 m høyde under balkong ved inngangen.
13. Ferdigmontere taknedløp med utkaster.
14. Pusse vegger og innpusse vinduer.

- forts. -

15. Pusse pipe og montere pipehattbeslag.
16. Justere panelet under vinduer på nordfasaden.
17. Sørge for løsning ved vegg/balkonggulv så vann ikke kan trenge inn i veggen. Fasade mot øst.
18. Montere beslag under inngangsdør og sørge for forsvarlig høyde til terrenget.
19. Opparbeide parkeringsplasser på egen grunn.
20. Sørge for kommuneingeniørens endelige underskrift på at siktkravene i henhold til avkjøringstillatelse datert 17.9.1979 er oppfylt.

Arbeidene under punkt 1,2,4,5,6,7,8,9,11,12,13,15,16 og 17 må utføres straks. Arbeidene under punkt 20 må være utført innen 1.6.1980. De øvrige arbeider må være utført innen 19.3.1981.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt november 1979.

Leilareal 98 m²

e.f. Gullik Strand
avd.ing.

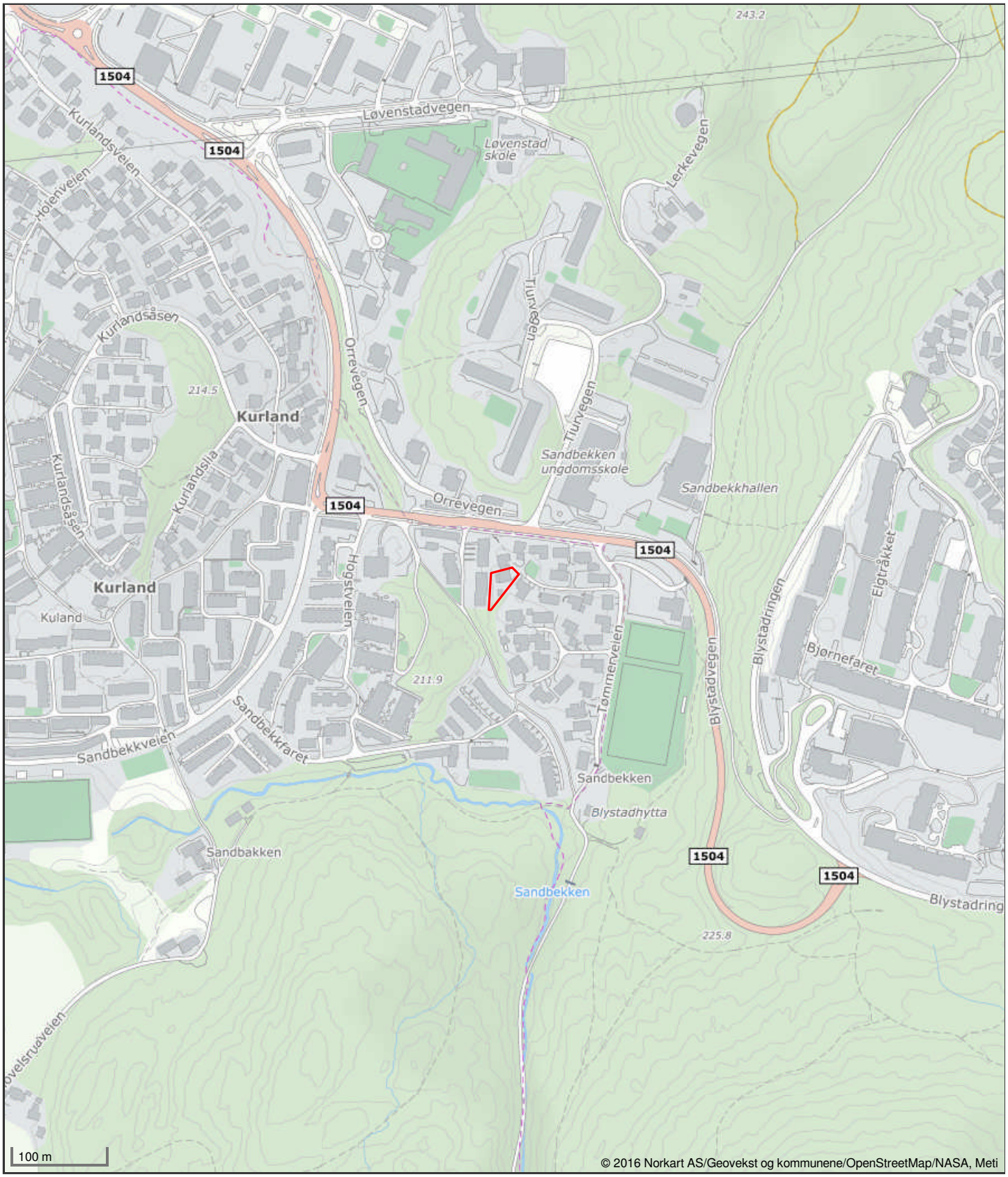
J.K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:

Herr Bent Finneide, Sagdalen 9 A, 2010 Strømmen
Brannvesenet, h e r
Plankontoret (økonomiseksjonen)
Driftskontoret (renovasjonsgruppen)
Rørkontrollen, h e r
Ligningssjefen i Lørenskog, Skårerveien 102, 1473 Skårer
Herr Kristen Søvik, Edvard Griegs vei 10, 1472 Fjellhamar

Utskriftsdato: 15.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 83/247//



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

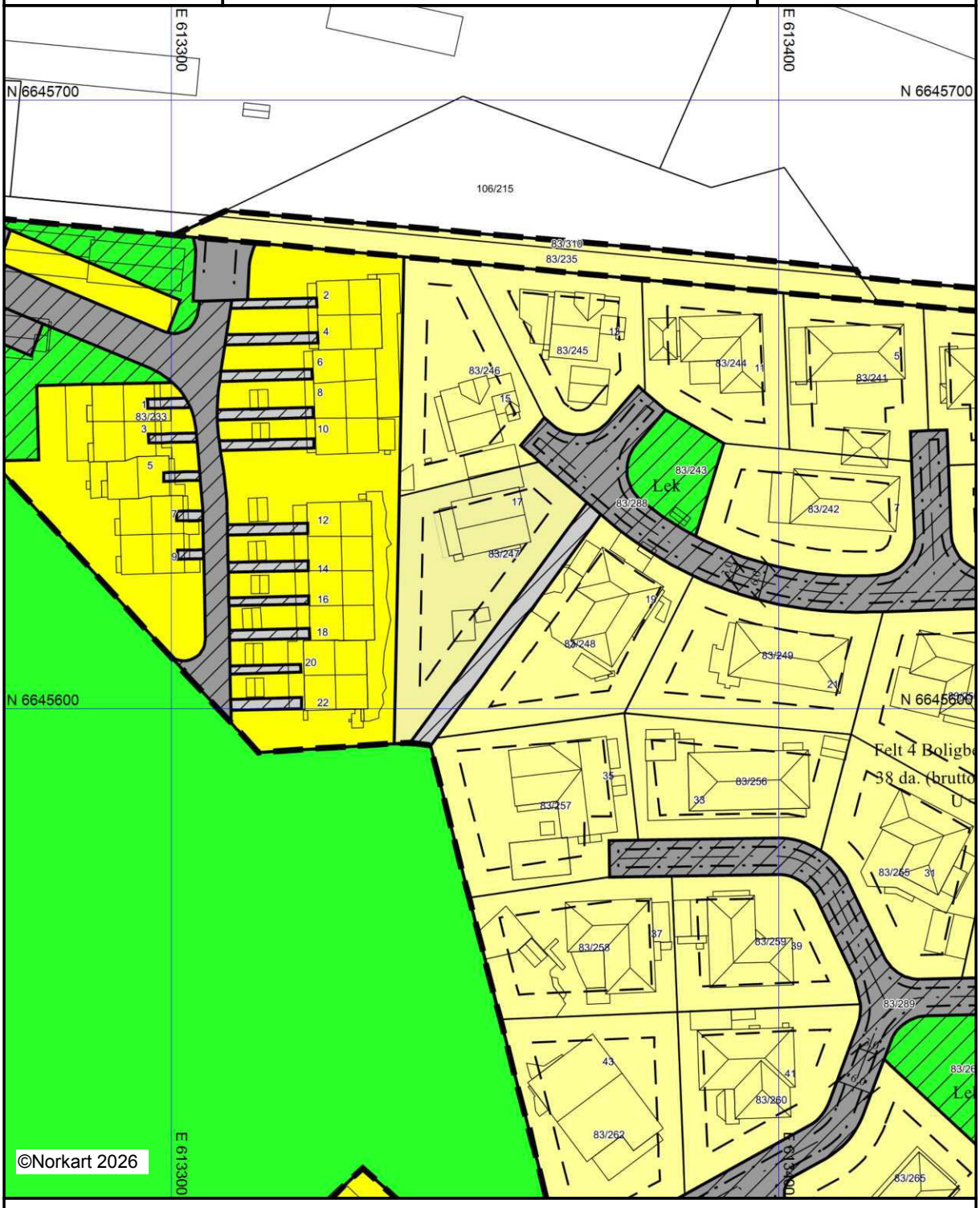
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 83/247
Adresse: Tømmerveien 17
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Kjøreveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

45-4-05
KURLAND

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR KURLAND

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for:
- boligbebyggelse
- sentrumsfunksjoner
- offentlig formål

Trafikkområder med arealer for:
- veger
- sykkel- og gangveger

Friområder

Generelle bestemmelser for byggeområder

§ 1

Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan:

Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveier, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet dispensere fra bygningslovens § 70, hva gjelder frittliggende bygnings avstand fra nabogrense og fra annen bygning.

§ 2

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 3

I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

Bestemmelser som gjelder byggeområder for boliger

§ 4

Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Utnyttelsesgraden er angitt på reguleringskartet for de enkelte soner. Høyeste angitte utnyttelsesgrad omfatter også fremtidige tilbygg. Det skal derfor samtidig med endelig bebyggelsesplan for de enkelte soner også angis hvilke leiligheter som har anledning til å oppføre tilbygg og tilbyggenes maksimale grunnflate i m^2.

§ 5

Bygningsrådet kan tillate oppført mindre barnehager, daghjem, anlegg for leik samt eventuelle andre typer fellesanlegg.

§ 6

Parkering skal som hovedregel løses ved fellesanlegg som dimensjoneres for 1.5 bilplasser pr. leilighet. Herav skal 1.3 bilplass opparbeides samtidig med byggingen mens 0.2 bilplass pr. leilighet avsettes som reserveareal i direkte tilknytning til parkeringsplassen. Reservearealet skal være lett å opparbeide.
Fellesanlegg for parkering kan tillates bygget som toplansanlegg, men reservearealet 0.2 bilplasser pr. leilighet skal da være som markparkering.
For eneboligbebyggelsen gjelder vedtekt til § 76.

§ 7

Ved utarbeidelse av endelig bebyggelsesplan (kfr. § 1) skal illustrerende bebyggelsesplan (tegn.nr.1629-2) gjelde som veiledende dokument.
Det skal ved utarbeidelse av endelig bebyggelsesplan legges vekt på å bevare eksisterende verneverdig vegetasjon. Kommunens parkvesen skal konsulteres på et tidlig tidspunkt.

Bestemmelser som gjelder for sentrumsfunksjoner

§ 8

Bebyggelsen kan nyttes til butikk med nødvendige lagerlokaler. Bolig tillates innredet i 2. etg.

Bestemmelser som gjelder for offentlig formål

§ 9

Skolens leikearealer skal være åpne for allmen bruk etter skoletid.

§ 10

Tomt for daghjem kan utnyttes med anlegg for inntil 80 barn.

Bestemmelser som gjelder trafikkområder

§ 11

Ved utarbeidelse av detaljplaner for veger skal hefte C, "Veger/Trafikk" gjelde som veiledende dokument.
Gangveier skal utføres som brannveier etter byggeforskriftenes kap. 55 (bredde, kurve og fundamentering).

§ 12

Direkte avkjørsler til bolighus eller til andre formål tillates ikke fra veg A, B eller C.

§ 13

Bygningsrådet kan tillate etablert midlertidige avkjørsler, for anleggsarbeider, bruk av friområder, skogsdrift o.l.

§ 14

Rabatter og vegskråninger skal tilsåes eller gis parkmessig behandling.

§ 15

Skjæringer og fyllinger for anlegg av veger tillates lagt i tilstøtende områder til vegen.

§ 16

Ved utarbeidelse av beb.plan (kfr. § 1) kan det vise seg hensiktsmessig å foreta forskyvninger av de innregulerte gangveger. Bygningsrådet kan godkjenne at slike forskyvninger foretas.

§ 17

Gangvegnettet tillates trafikkert av nødvendig servicekjøring.

Bestemmelser som gjelder friområder

§ 18

Friområder skal opparbeides og utstyres etter egen plan godkjent av bygningsrådet (Konferer Hefte C "Friområder — arealer for leik")

§ 19

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med kommunaltekniske anlegg eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

Fellesbestemmelser

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Lørenskog kommune.

§ 20

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 21

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

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 05.02.1975
Stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus den 08.07.1975

Bygningsrådet har i sak 381/78 fattet følgende vedtak om tillegg til § 4

(Bestemmelsene for felt 4, 6, 8 og 9 utgår - kfr. kom. plan)

Ut fra nye beregninger om utnyttelsesgraden på felt 4, 6, 8 og 9 på Kurland finner bygningsrådet å ville godkjenne bygg med brutto gulvareal på inntil:

200 m² i delfelt 4
190 m² i delfelt 6
175 m² i delfelt 8
150 m² i delfelt 9

Grunnflaten (dekkarealet) av det enkelte bygg må ikke overstige 150 m². Som brutto gulvareal regnes alt areal i hovedetasjen pluss rom som er bygd for, eller innredet til, varig opphold i annen etasje.

Vedtatt av bygningsrådet i Lørenskog kommune den 08.08.1978

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 11.02.2015
erstatter tillegget til § 4 for eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9 i disse reguleringsbestemmelsene.

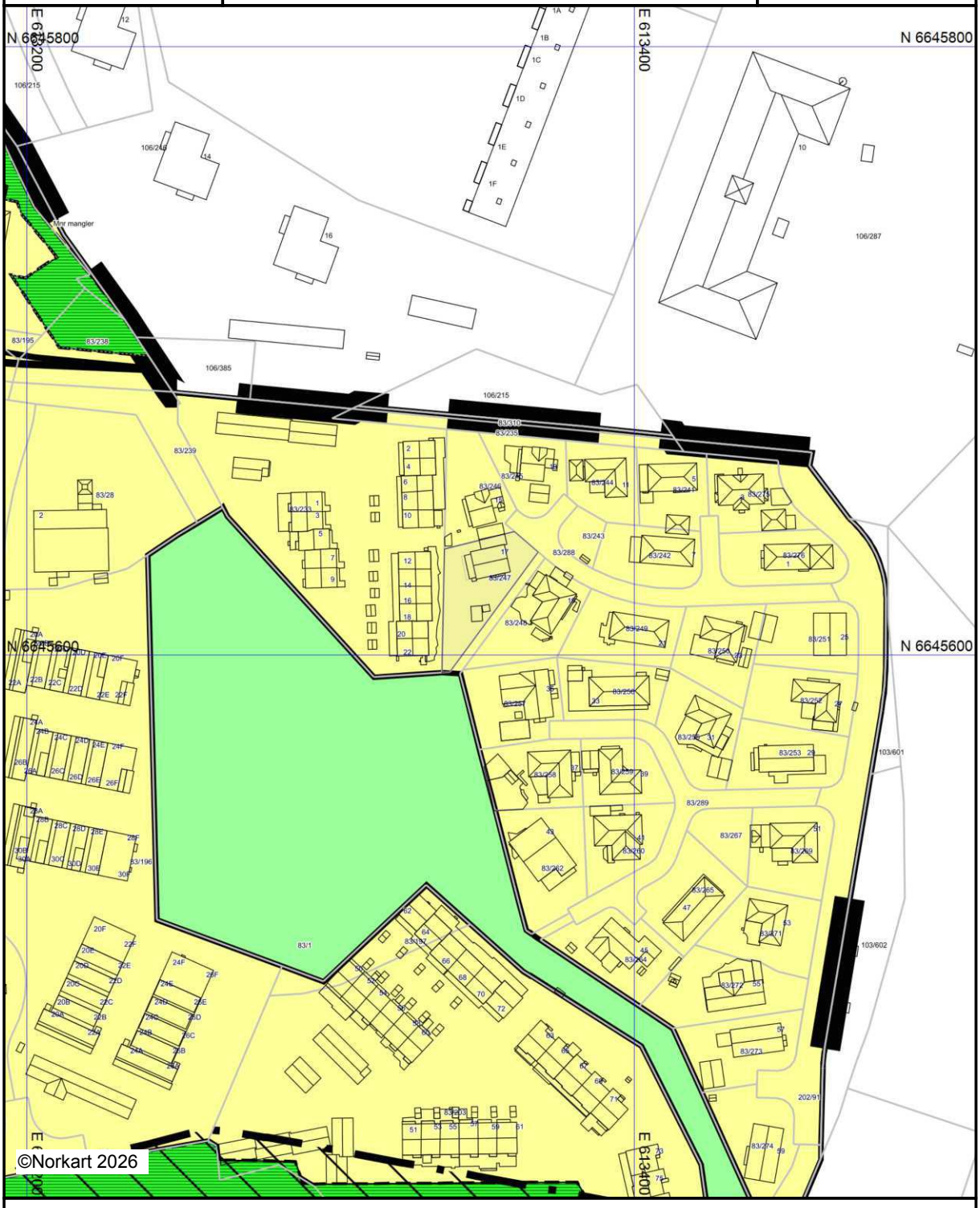
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 83/247
Adresse: Tømmerveien 17
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

45-4-05
KURLAND

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR KURLAND

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for:
- boligbebyggelse
- sentrumsfunksjoner
- offentlig formål

Trafikkområder med arealer for:
- veger
- sykkel- og gangveger

Friområder

Generelle bestemmelser for byggeområder

§ 1

Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan:

Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveier, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet dispensere fra bygningslovens § 70, hva gjelder frittliggende bygnings avstand fra nabogrense og fra annen bygning.

§ 2

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 3

I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

Bestemmelser som gjelder byggeområder for boliger

§ 4

Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Utnyttelsesgraden er angitt på reguleringskartet for de enkelte soner. Høyeste angitte utnyttelsesgrad omfatter også fremtidige tilbygg. Det skal derfor samtidig med endelig bebyggelsesplan for de enkelte soner også angis hvilke leiligheter som har anledning til å oppføre tilbygg og tilbyggenes maksimale grunnflate i m^2.

§ 5

Bygningsrådet kan tillate oppført mindre barnehager, daghjem, anlegg for leik samt eventuelle andre typer fellesanlegg.

§ 6

Parkering skal som hovedregel løses ved fellesanlegg som dimensjoneres for 1.5 bilplasser pr. leilighet. Herav skal 1.3 bilplass opparbeides samtidig med byggingen mens 0.2 bilplass pr. leilighet avsettes som reserveareal i direkte tilknytning til parkeringsplassen. Reservearealet skal være lett å opparbeide.
Fellesanlegg for parkering kan tillates bygget som toplansanlegg, men reservearealet 0.2 bilplasser pr. leilighet skal da være som markparkering.
For eneboligbebyggelsen gjelder vedtekt til § 76.

§ 7

Ved utarbeidelse av endelig bebyggelsesplan (kfr. § 1) skal illustrerende bebyggelsesplan (tegn.nr.1629-2) gjelde som veiledende dokument.
Det skal ved utarbeidelse av endelig bebyggelsesplan legges vekt på å bevare eksisterende verneverdig vegetasjon. Kommunens parkvesen skal konsulteres på et tidlig tidspunkt.

Bestemmelser som gjelder for sentrumsfunksjoner

§ 8

Bebyggelsen kan nyttes til butikk med nødvendige lagerlokaler. Bolig tillates innredet i 2. etg.

Bestemmelser som gjelder for offentlig formål

§ 9

Skolens leikearealer skal være åpne for allmen bruk etter skoletid.

§ 10

Tomt for daghjem kan utnyttes med anlegg for inntil 80 barn.

Bestemmelser som gjelder trafikkområder

§ 11

Ved utarbeidelse av detaljplaner for veger skal hefte C, ”Veger/Trafikk" gjelde som veiledende dokument.
Gangveier skal utføres som brannveier etter byggeforskriftenes kap. 55 (bredde, kurve og fundamentering).

§ 12

Direkte avkjørsler til bolighus eller til andre formål tillates ikke fra veg A, B eller C.

§ 13

Bygningsrådet kan tillate etablert midlertidige avkjørsler, for anleggsarbeider, bruk av friområder, skogsdrift o.l.

§ 14

Rabatter og vegskråninger skal tilsåes eller gis parkmessig behandling.

§ 15

Skjæringer og fyllinger for anlegg av veger tillates lagt i tilstøtende områder til vegen.

§ 16

Ved utarbeidelse av beb.plan (kfr. § 1) kan det vise seg hensiktsmessig å foreta forskyvninger av de innregulerte gangveger. Bygningsrådet kan godkjenne at slike forskyvninger foretas.

§ 17

Gangvegnettet tillates trafikkert av nødvendig servicekjøring.

Bestemmelser som gjelder friområder

§ 18

Friområder skal opparbeides og utstyres etter egen plan godkjent av bygningsrådet (Konferer Hefte C "Friområder — arealer for leik")

§ 19

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med kommunaltekniske anlegg eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

Fellesbestemmelser

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Lørenskog kommune.

§ 20

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 21

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

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 05.02.1975
Stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus den 08.07.1975

Bygningsrådet har i sak 381/78 fattet følgende vedtak om tillegg til § 4

(Bestemmelsene for felt 4, 6, 8 og 9 utgår - kfr. kom. plan)

Ut fra nye beregninger om utnyttelsesgraden på felt 4, 6, 8 og 9 på Kurland finner bygningsrådet å ville godkjenne bygg med brutto gulvareal på inntil:

200 m² i delfelt 4
190 m² i delfelt 6
175 m² i delfelt 8
150 m² i delfelt 9

Grunnflaten (dekkarealet) av det enkelte bygg må ikke overstige 150 m². Som brutto gulvareal regnes alt areal i hovedetasjen pluss rom som er bygd for, eller innredet til, varig opphold i annen etasje.

Vedtatt av bygningsrådet i Lørenskog kommune den 08.08.1978

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter tillegget til § 4 for eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9 i disse reguleringsbestemmelsene.
U = inntil 0,15 for felt 7 erstattes av kommuneplanbestemmelsene.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tømmerveien 17, 1479 Kurland
Gnr. 83, Bnr. 247, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
27260163

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@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.
