PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

# FRIDTJOF NANSENS VEI 74

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Plan- og matrikkelrapport

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fridtjof Nansens vei 74, 1464 FJELLHAMAR

LØRENSKOG kommune

gnr. 107, bnr. 624, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²**



**Befaringsdato:** 30.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22718-1009 **Referansenummer:** TS1086

**Autorisert foretak:** Sintek Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jason A. Pettersen Cortes

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Sintek Norge AS

Senter i norsk takst- og eiendomskompetanse



**Rapportansvarlig**



Jason A. Pettersen Cortes

Uavhengig Takstingeniør

jp@sintek.no

920 44 740



Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Fridtjof Nansens vei 74, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 624
3222 LØRENSKOG

# 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 • 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 fra 1955 bærer preg av betydelige tekniske avvik og strukturelle utfordringer, kombinert med enkelte nyere overflater og installasjoner.

Konstruksjon:
Det er målt ekstreme planhetsavvik på opptil 28 mm over 2 meter i hovedetasjen, noe som indikerer omfattende setninger i bjelkelaget.

Våtrom:
Begge bad er vurdert til TG 3. Badet i 1. etasje har sprukne fliser og defekt gulvvarme, mens badet i underetasjen har kritisk svikt i slukkonstruksjonen (manglende klemring og membran).

Fukt:
Det er målt forhøyede fuktverdier (72,1 % RH) i konstruksjonen under soveromsvindu, samt påvist svertesopp og store sprekker i kjellergulv.

Tekniske anlegg:
Det elektriske anlegget og vannledninger i underetasjen er fra 2022 og i god stand (TG 1), mens avløpsnettet består av eldre støpejern med betydelig

Avvik i kledning: Manglende lufting under underliggere
Ny kledning i hvitfarge er montert uten lufting under underliggere (spikerlag). Dette medfører at vertikal luftstrøm hindres, og fukt kan hope seg opp bak kledningen.
Tekniske krav

TEK17 § 13-12 krever at kledning utformes med luftespalte (min. 18–23 mm) og åpninger for drenering og ventilasjon. Underliggere skal monteres på vertikal utlekting slik at luft sirkulerer fritt under – her mangler dette helt

Branncellekrav: Siden boligen selges som en enhet med utleiemulighet, gjøres det oppmerksom på at det er påvist mangler ved branncellebegrensningen mellom etasjene. Åpne rørgjennomføringer i etasjeskillet bryter kravene til brannmotstand (EI 30/60) som kreves dersom underetasjen skal fungere som en separat boenhet. Det er heller ikke oppservert noen brannvarslere i oppholdsrom

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1928**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene fremstår som nyere, men produksjonsår er ikke fastslått da stempling i glassene ikke ble funnet/var uleselig. Tilstanden er vurdert ut fra visuell kontroll av funksjon og overflater.
Verandadør og vinduer er av merket Stall, utført i hvit PVC med 2-lags isolerglass. Produktene er NDVK-godkjente. Selv om nøyaktig produksjonsår ikke er funnet, fremstår de som moderne og i god stand

Malt, formpresset ytterdør med glassfelt og utenpåliggende sprosser. Døren er utstyrt med moderne låsekasse og vrider. Produksjonsår er ukjent da produktmerking ikke ble gjenfunnet ved befaring, men døren fremstår visuelt som av nyere dato.
Tilstanden er vurdert ut fra synlige overflater. Da konstruksjonen er lukket, kan det ikke trekkes konklusjoner om tilstanden til skjulte deler.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Overflatene består av moderne 1-stavs parkett i stue, kjøkken og soverom. I inngangspartiet er det lagt keramiske fliser.

Vegger:
Veggene er kledd med malte gipsplater. På soverom er det benyttet malte panelplater.

Himling:
Overflatene består av en kombinasjon av slette, malte gipsplater og hvitmalt trepanel. Det er montert integrerte downlights i gipshimling i kjøkken- og stuesone.

Visuell tilstand:
Samtlige overflater fremstår som moderne og nylig oppgradert. Det er ikke registrert riss, sprekker eller mekaniske skader på befaringstidspunktet. Malerarbeid, flislegging og listverk viser god håndverksmessig utførelse.

Materialer:
Bruk av trepanel i enkelte himlinger er i tråd med boligens stil og fremstår i god stand uten tegn til tørkesprekker eller fuktskjolder.
Målt avvik: Det er registrert et vesentlig avvik i planhet i stue/kjøkkensone. Ved kontroll med krysslaser er det målt en høydeforskjell på ca. 28 mm over en lengde på ca. 2 meter.

Toleransekrav: Dette overstiger kravene til TG 3 i tilstandsrapportforskriften, hvor avvik over 20 mm i et rom (eller 30 mm totalt) skal vurderes kritisk.

Konsekvens: Et så stort avvik er godt merkbart ved gange, påvirker møblering og tyder på betydelige setninger i boligens bjelkelag.

Visuell tilstand:
Dørene fremstår som nye og i god stand uten synlige mekaniske skader eller unormal slitasje på overflater.

Funksjon:
Lukkemekanismer og vridere fungerer normalt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er utført med flislagte vegger og gulv. Det er montert vegghengt toalett, servantmøbel med heldekkende servant og dusjsone med innfellbare glassvegger. Dusjsonen har mosaikkfliser på gulv for å sikre fall til sluk.
Det ble utført fuktmåling i tilliggende konstruksjoner (vegg/gulv mot bad) med en registrert verdi på 37,9 % RH. Dette er en normalverdi som indikerer tørre forhold på befaringstidspunktet. TG 1 settes for selve målepunktet.

KJØKKEN Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelse:
Moderne kjøkkeninnredning med slette, mørke fronter og integrerte grep. Kjøkkenet har en åpen løsning mot stue og er utstyrt med en frittstående kjøkkenøy. Benkeplaten er i laminat/kompositt (verifiser på stedet) med underlimt vaskekum.
Det er montert en integrert downdraft-ventilator i platetoppen på kjøkkenøya. Systemet er basert på resirkulering av luft via kullfilter, da det ikke er observert luftekanaler ført til friluft.

Funksjon:
Kullfilteret renser luften for matos og partikler før den blåses tilbake til rommet, normalt via en ventilasjonsrist i kjøkkenøyas sokkel. Ved befaring ble det registrert normal luftstrøm ved bruk.

Vedlikehold:
Et resirkulasjonsanlegg krever regelmessig bytte eller rens av kullfilter for å opprettholde effekten. Dette er et brukervedlikeholdspunkt som må følges opp.

Fuktrisiko:
Siden fuktig luft ikke føres ut av boligen, stilles det høyere krav til generell ventilasjon i rommet (f.eks. via balansert ventilasjon eller ventil i vegg/vindu) for å unngå kondensproblematikk over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i boligen er en kombinasjon av nyere plastrør (PEX/rør-i-rør) og eldre kobberrør. Dokumentasjonen viser at deler av anlegget er oppgradert i forbindelse med senere tids vedlikehold, mens badet og tilhørende røropplegg i hovedsak består av eldre kobberledninger.

Kjøkken:
Det er benyttet moderne rør-i-rør-system (plastrør). Systemet er montert med lekkasjesikring og fremstår som nylig oppgradert i forbindelse med kjøkkenfornyelsen.

Bad:
Det er observert åpne kobberrør. Dette er sannsynligvis deler av det eldre anlegget, eller rør montert ved en tidligere renovering (før rør-i-rør ble standard).
Sammensatt avløpssystem bestående av eldre støpejern (soil) og nyere plastrør (PP/PVC) i ulike utførelser. Hovedstamme er lokalisert i teknisk rom/kjeller. Boligen har et synlig, sammensatt avløpssystem i kjeller/teknisk rom. Det er benyttet plastrør i ulike farger (grått og svart) som er koblet sammen med boligens originale støpejernsrør (soil).
Bad:
Naturlig avtrekk anses som utilstrekkelig for dagens krav til fuktutlufting i våtrom. Dette gir økt risiko for fuktoppbygging og kondens på overflater. Siden badet også har påviste utettheter (hull i våtsone og manglende klemring), er mangelen på mekanisk avtrekk spesielt uheldig.

Kjøkken:
Ved bruk av resirkulasjonsvifte føres matos og fuktighet tilbake til rommet, noe som krever god generell luftutskifting i boligen.

Soverom:
Det er ikke etablert fast ventilasjon (veggventiler eller vindusventiler) på soverommene. Lufting må skje via åpning av vinduer.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet som hovedkilde.
Følgende systemer er registrert:Varmepumpe:

Det er montert en Toshiba luft-til-luft varmepumpe på soverom.
Gulvvarme: Det er lagt elektriske varmekabler i gulv på bad og i gang/inngangsparti.
Panelovner: Enkelte rom er utstyrt med elektriske panelovner.
Det er montert to elektriske varmtvannsberedere i kjelleretasjen. Systemet er oppdelt slik at boenhetene har hver sin separate bereder. Enhetene har ulik kapasitet og alder.

Fuktsikring:
Berederne er plassert i et rom med malt EPOXY betonggulv.
Det er ikke observert tilfredsstillende lekkasjesikring eller sluk med tilstrekkelig kapasitet i umiddelbar nærhet av installasjonene.
Sikkerhetsventiler er ikke ført i rør til sluk.
Sikringsskapet er plassert i kjelleren og er av merket Cenika.
Anlegget er oppgradert med automatsikringer og jordfeilautomater på samtlige kurser. Det foreligger samsvarserklæring fra utførende elektroentreprenør for arbeidene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er opparbeidet med plen, diverse beplantning og trær. Adkomst og parkeringsarealer er gruset/asfaltert. Tomten er relativt plan rundt bygningsmassen. Grunnen består av løsmasser (antatt leire/fyllmasser), noe som er karakteristisk for området.

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

Boligen er en del av en horisontaldelt tomannsbolig. I henhold til byggeår og senere bruksendringer skal det være etablert brannskille (branncellebegrensende konstruksjon) mellom boenhetene. Det er ikke observert røykvarslere eller manuelt slukkeutstyr i leiligheten ved befaring.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra Lørenskog kommune for eiendommen.

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

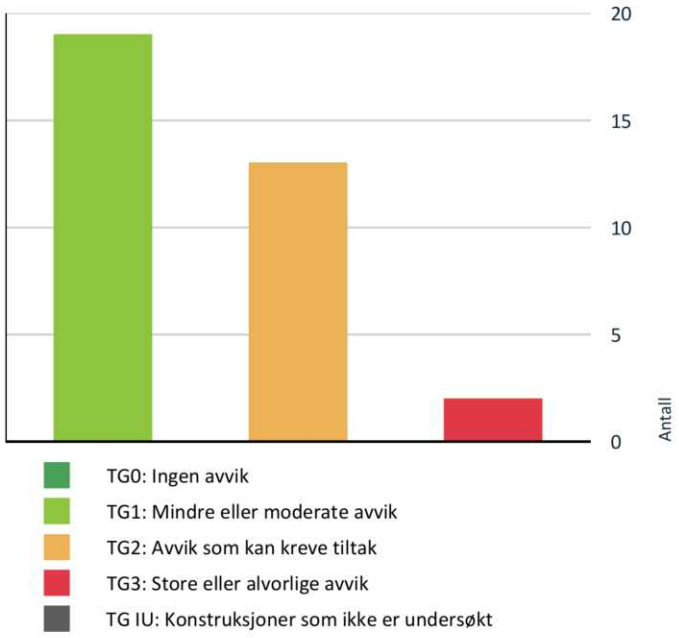
Tegninger finnes fra ombygging 2022, det finnes også tegninger fra byggeår

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Fridtjof Nansens vei 74, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 624
3222 LØRENSKOG

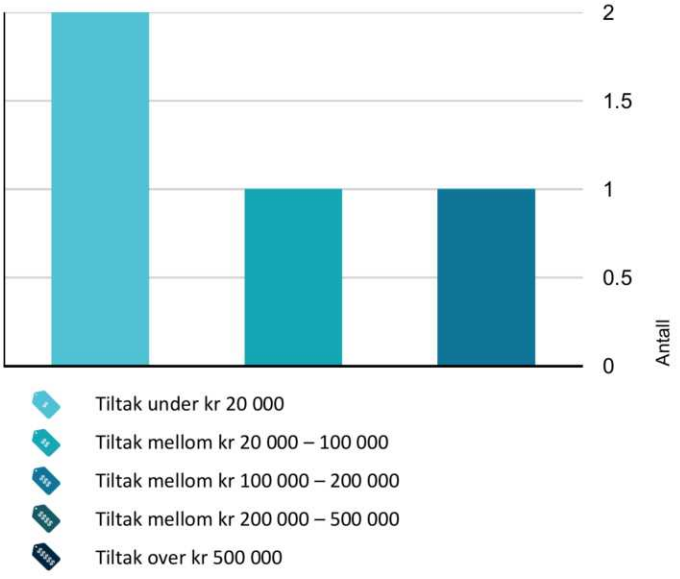
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Fridtjof Nansens vei 74, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 624
3222 LØRENSKOG

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1928

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene fremstår som nyere, men produksjonsår er ikke fastslått da stempling i glassene ikke ble funnet/var uleselig. Tilstanden er vurdert ut fra visuell kontroll av funksjon og overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Noen av vinduene behøver å justeres. særlig ved lukking av vindu(bladet) må løftes for å lukkes igjen

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer må justeres.





### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Verandadør og vinduer er av merket Stall, utført i hvit PVC med 2-lags isolerglass. Produktene er NDVK-godkjente. Selv om nøyaktig produksjonsår ikke er funnet, fremstår de som moderne og i god stand

Malt, formpresset ytterdør med glassfelt og utenpåliggende sprosser. Døren er utstyrt med moderne låsekasse og vrider. Produksjonsår er ukjent da produktmerking ikke ble gjenfunnet ved befaring, men døren fremstår visuelt som av nyere dato.

# Tilstandsrapport





### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Tilstanden er vurdert ut fra synlige overflater. Da konstruksjonen er lukket, kan det ikke trekkes konklusjoner om tilstanden til skjulte deler.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Overflatene består av moderne 1-stavs parkett i stue, kjøkken og soverom. I inngangspartiet er det lagt keramiske fliser.

Vegger:
Veggene er kledd med malte gipsplater. På soverom er det benyttet malte panelplater.

Himling:
Overflatene består av en kombinasjon av slette, malte gipsplater og hvitmalt trepanel. Det er montert integrerte downlights i gipshimling i kjøkken- og stuesone.

Visuell tilstand:
Samtlige overflater fremstår som moderne og nylig oppgradert. Det er ikke registrert riss, sprekker eller mekaniske skader på befaringstidspunktet. Malerarbeid, flislegging og listverk viser god håndverksmessig utførelse.

Materialer:
Bruk av trepanel i enkelte himlinger er i tråd med boligens stil og fremstår i god stand uten tegn til tørkesprekker eller fuktskjolder.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Målt avvik: Det er registrert et vesentlig avvik i planhet i stue/kjøkkensone. Ved kontroll med krysslaser er det målt en høydeforskjell på ca. 28 mm over en lengde på ca. 2 meter.

Toleransekrav: Dette overstiger kravene til TG 3 i tilstandsrapportforskriften, hvor avvik over 20 mm i et rom (eller 30 mm totalt) skal vurderes kritisk.

Konsekvens: Et så stort avvik er godt merkbart ved gange, påvirker møblering og tyder på betydelige setninger i boligens bjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er så stort at det vurderes som en funksjonssvikt. Siden boligen er fra 1955 og det er gjort endringer i planløsningen (åpnet opp), kan dette indikere at bærekonstruksjonen er underdimensjonert eller har gitt etter for nye laster.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsaken til de kraftige setningene må undersøkes nærmere av en statiker før eventuell oppretting. Det må påregnes betydelige kostnader til utbedring/oppretting av gulvflatene dersom planhet skal oppnås.

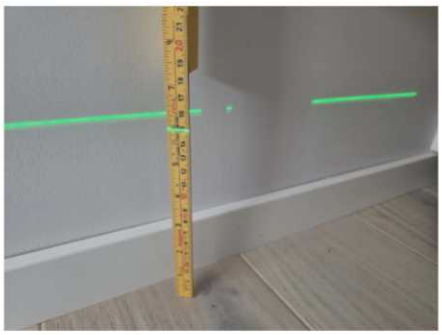
**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport





underkant 3m



ca 2m

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Visuell tilstand:
Dørene fremstår som nye og i god stand uten synlige mekaniske skader eller unormal slitasje på overflater.

Funksjon:
Lukkemekanismer og vridere fungerer normalt.

# VÅTROM

## ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet er utført med flislagte vegger og gulv. Det er montert vegghengt toalett, servantmøbel med heldekkende servant og dusjsone med innfellbare glassvegger. Dusjsonen har mosaikkfliser på gulv for å sikre fall til sluk.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

Slukkonstruksjon:
Sluket mangler klemring. Membranen er ikke mekanisk sikret eller tettet mot slukflensen. Det er synlige åpninger og "sår" i overgangen mellom sluk og gulv med direkte lekkasjerisiko til bjelkelaget.

Varmekabler: Defekte. Det ble ikke registrert varmeutvikling ved bruk av termokamera. Det kan skyldes mekanisk brudd i kablene som følge av setninger i gulvkonstruksjonen.

Brudd på tettesjikt (Membran):
Det er et åpent hull i fliskledningen i våtsonen bak servantskapet. Dette er et direkte brudd på kravet til vanntett sjikt og gir fukt tilgang til vegg/gulvkonstruksjon.

Sprekker i flisflater:
Det er registrert gjennomgående sprekker i flisene i både dusjsonen og under servanten. Dette indikerer bevegelser i underlaget som sannsynligvis har skadet eller strukket membranen under.

Terskel og overganger:
Ved terskelen til badet har konstruksjonen "sluppet", med store åpne sprekker mellom flisgulv, terskel og karm. Dette viser at badet beveger seg uavhengig av tilstøtende rom.

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet tilfredsstiller ikke kravene til fuktsikkerhet og funksjonalitet. Det anses som et totalrenoveringsobjekt hvor hele rommet må bygges opp på nytt i tråd med gjeldende forskrifter (TEK17).

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble utført fuktmåling i tilliggende konstruksjoner (vegg/gulv mot bad) med en registrert verdi på 37,9 % RH. Dette er en normalverdi som indikerer tørre forhold på befaringstidspunktet. TG 1 settes for selve målepunktet.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Beskrivelse:
Moderne kjøkkeninnredning med slette, mørke fronter og integrerte grep. Kjøkkenet har en åpen løsning mot stue og er utstyrt med en frittstående kjøkkenøy. Benkeplaten er i laminat/kompositt (verifiser på stedet) med underlimt vaskekum.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

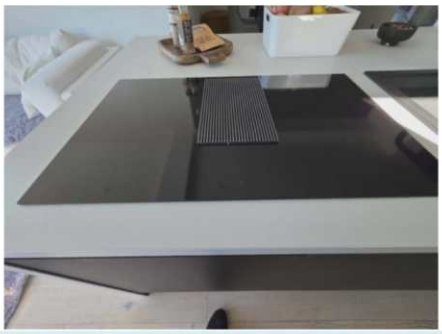
Det er montert en integrert downdraft-ventilator i platetoppen på kjøkkenøya. Systemet er basert på resirkulering av luft via kullfilter, da det ikke er observert luftekanaler ført til friluft.

Funksjon:
Kullfilteret renser luften for matos og partikler før den blåses tilbake til rommet, normalt via en ventilasjonsrist i kjøkkenøyas sokkel. Ved befaring ble det registrert normal luftstrøm ved bruk.

Vedlikehold:
Et resirkulasjonsanlegg krever regelmessig bytte eller rens av kullfilter for å opprettholde effekten. Dette er et brukervedlikeholdspunkt som må følges opp.

Fuktrisiko:
Siden fuktig luft ikke føres ut av boligen, stilles det høyere krav til generell ventilasjon i rommet (f.eks. via balansert ventilasjon eller ventil i vegg/vindu) for å unngå kondensproblematikk over tid.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger i boligen er en kombinasjon av nyere plastrør (PEX/rør-i-rør) og eldre kobberrør. Dokumentasjonen viser at deler av anlegget er oppgradert i forbindelse med senere tids vedlikehold, mens badet og tilhørende røropplegg i hovedsak består av eldre kobberledninger.

Kjøkken:
Det er benyttet moderne rør-i-rør-system (plastrør). Systemet er montert med lekkasjesikring og fremstår som nylig oppgradert i forbindelse med kjøkkenfornyelsen.

Bad:
Det er observert åpne kobberrør. Dette er sannsynligvis deler av det eldre anlegget, eller rør montert ved en tidligere renovering (før rør-i-rør ble standard).

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Levetid kobberrør:
Kobberrør har en forventet levetid på 25–40 år. Gitt boligens alder og badets generelle tilstand, må disse rørene anses å ha passert eller være nær sin forventede restlevetid.

Risiko ved blandet anlegg:
Overganger mellom ulike rørsystemer (kobber til plast) er potensielle svakhetspunkter dersom de ikke er utført korrekt med godkjente koblinger. På badet er rørene ubeskyttet mot ytre påvirkning og setninger i konstruksjonen.

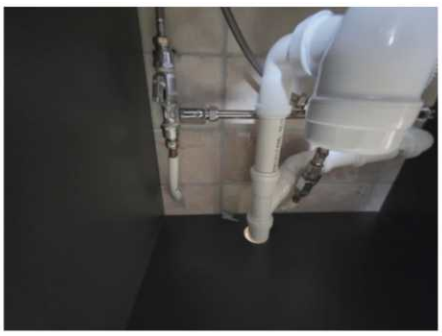
**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales at resterende kobberrør skiftes ut med moderne rør-i-rør-system. Dette bør gjøres som en integrert del av den nødvendige totalrenoveringen av baderommet for å sikre et helhetlig og driftssikkert anlegg.

Det er forhøyet risiko for lekkasjer, spesielt i koblinger på de eldre kobberrørene. De kraftige setningene i huset kan medføre at rørforbindelser dras fra hverandre eller sprekker, noe som kan gi omfattende vannskader i bjelkelaget.



Plastrør



Kobber rør

### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Sammensatt avløpssystem bestående av eldre støpejern (soil) og nyere plastrør (PP/PVC) i ulike utførelser. Hovedstamme er lokalisert i teknisk rom/kjeller. Boligen har et synlig, sammensatt avløpssystem i kjeller/teknisk rom. Det er benyttet plastrør i ulike farger (grått og svart) som er koblet sammen med boligens originale støpejernsrør (soil).

**Vurdering av avvik:**

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

Alder: Deler av anlegget (støpejern) er fra byggeår (1955) og har passert forventet levetid for slike materialer.

Observasjon: Det er observert mange skjøter og overganger mellom ulike materialer og rørtyper.

**Konsekvens/tiltak**

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

På grunn av alder og anleggets utforming anbefales det en kontroll av autorisert rørlegger (rørinspeksjon) for å fastslå innvendig tilstand. Ved en eventuell renovering av bad bør utskifting av gjenværende støpejern vurderes.



## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Bad:
Naturlig avtrekk anses som utilstrekkelig for dagens krav til fuktutlufting i våtrom. Dette gir økt risiko for fuktoppbygging og kondens på overflater. Siden badet også har påviste utettheter (hull i våtsone og manglende klemring), er mangelen på mekanisk avtrekk spesielt uheldig.

Kjøkken:
Ved bruk av resirkulasjonsvifte føres matos og fuktighet tilbake til rommet, noe som krever god generell luftutskifting i boligen.

Soverom:
Det er ikke etablert fast ventilasjon (veggventiler eller vindusventiler) på soverommene. Lufting må skje via åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom:
Manglende fast tilluft på soverom er et avvik fra dagens krav til inneklima. Dette medfører ofte dårlig luftutskifting nattetid og øker risikoen for kondens og muggdannelse på kalde overflater (f.eks. bak skap eller i hjørner mot yttervegg).

Bad:
Naturlig avtrekk på badet anses som utilstrekkelig for dagens fuktbelastning. Dette er spesielt kritisk sett i sammenheng med de øvrige påviste utetthetene på rommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

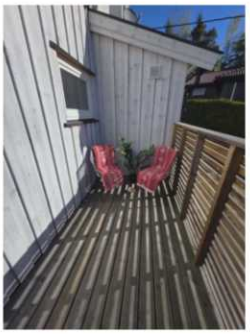
Manglende ventilasjon i soverom og utilstrekkelig avtrekk på bad gir risiko for dårlig inneklima, opphopning av CO2 og fuktskader som følge av kondensering.
Det bør monteres veggventiler på soverommene for å sikre kontinuerlig tilluft.
Det anbefales montering av mekanisk avtrekksvifte på badet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport







## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Boligen er oppvarmet med elektrisitet som hovedkilde.
Følgende systemer er registrert:Varmepumpe:

Det er montert en Toshiba luft-til-luft varmepumpe på soverom.
Gulvvarme: Det er lagt elektriske varmekabler i gulv på bad og i gang/inngangsparti.
Panelovner: Enkelte rom er utstyrt med elektriske panelovner.

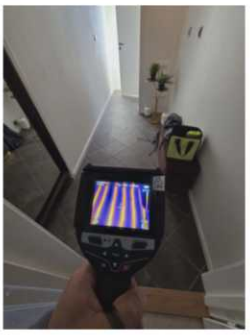
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Defekt gulvvarme på bad: Ved kontroll med termokamera ble det ikke registrert varmeutvikling i baderomsgulvet. Varmekablene fungerte ikke på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Varmekablene på badet må påregnes utskiftet som en del av en totalrenovering av rommet.

# Tilstandsrapport



Varmekabler i gang/entré



Varmekabler på bad er defekt



Panelovn

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Det er montert to elektriske varmtvannsberedere i kjelleretasjen. Systemet er oppdelt slik at boenhetene har hver sin separate bereder. Enhetene har ulik kapasitet og alder.

Fuktsikring:
Berederne er plassert i et rom med malt EPOXY betonggulv.
Det er ikke observert tilfredsstillende lekkasjesikring eller sluk med tilstrekkelig kapasitet i umiddelbar nærhet av installasjonene. Sikkerhetsventiler er ikke ført i rør til sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ved et eventuelt brudd eller lekkasje fra sikkerhetsventil vil vannet renne direkte ut på gulvet. Dette medfører risiko for fuktskader i kjellerens gulv- og veggkonstruksjoner da rommet mangler forskriftsmessig fuktsikring for denne typen installasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må monteres lekkasjesikring (vannstoppventil) eller etableres avrenning til sluk fra sikkerhetsventiler.
Beredere som har passert 20 år bør skiftes forebyggende for å unngå akutt svikt.





## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 kjelleren og er av merket Cenika. Anlegget er oppgradert med automatsikringer og jordfeilautomater på samtlige kurser. Det foreligger samsvarserklæring fra utførende elektroentreprenør for arbeidene.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

**Oppgraderinger**

**Generell kommentar**

Anlegget har moderne beskyttelse mot overbelastning og jordfeil.
Tilstedeværelse av samsvarserklæring gir trygghet for utførelsen og er i tråd med forskriftskrav.
Det er montert overspenningsvern (modulen til venstre for hovedbryteren). Dette beskytter det elektriske utstyret i boligen mot lynnedslag og spenningsstopper på nettet.
Synlige rørføringer (K-rør) over skapet indikerer et skjult anlegg i de delene av boligen som er renovert.



## 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

**Beskrivelse**

Boligen er en del av en horisontaldelt tomannsbolig. I henhold til byggeår og senere bruksendringer skal det være etablert brannskille (branncellebegrensende konstruksjon) mellom boenhetene. Det er ikke observert røykvarslere eller manuelt slukkeutstyr i leiligheten ved befaring.

**Vurdering av avvik:**

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Umiddelbart tiltak:
Det må monteres seriekoblede røykvarslere og anskaffes godkjent slukkeutstyr (6 kg pulverapparat eller brannslange) omgående.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Brannskiller må kontrolleres og tettes av fagkyndig for å sikre korrekt brannmotstand mellom boenhetene. Dette er spesielt kritisk i områder med store setningsskader der rørgjennomføringer og overganger har åpnet seg.



## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1928

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene fremstår som nyere, men produksjonsår er ikke fastslått da stempling i glassene ikke ble funnet/var uleselig. Tilstanden er vurdert ut fra visuell kontroll av funksjon og overflater.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Tegninger

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Noen av vinduene behøver å justeres. særlig ved lukking av vindu(bladet) må løftes for å lukkes igjen

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Justering av vinduer behøvs

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Malt ytterdør med glassfelt. Døren er utstyrt med moderne låsekasse og vrider. Produksjonsår er ikke fastslått da produktmerking ikke ble gjenfunnet ved befaring, men døren fremstår visuelt som av nyere dato.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Overflatene består av store keramiske fliser i grå utførelse i stue, kjøkken og gang/bad. Det er registrert nivåforskjell (trinn) mellom enkelte romsoner. Soverom har laminat på gulvet

Vegger:
Veggene er kledd med slette, malte gipsplater. På kjøkkenet er det montert matchende veggplater over benk.

Himling:
Slette, malte gipsplater med integrerte downlights i flere soner.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Egenerklæring



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Gulvene i underetasjen er oppført med støpt betongdekke på grunn/fyllmasser. Overflatene er tekket med keramiske fliser.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling i veggkonstruksjonen under vindu på soverom med Protimeter MMS3.
Høy fuktverdi: Målingen viser 72,1 % RH ved en temperatur på 17,7 °C.
Tolkning: Verdier over 60–70 % RH i lukkede konstruksjoner over tid gir stor risiko for muggdannelse og råte. Dette indikerer enten en lekkasje fra vinduet (mangelfull beslagsløsning/tetting utvendig) eller kondensproblematikk som følge av manglende ventilasjon og kuldebroer.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Et vedvarende forhøyet fuktnivå i lukkede konstruksjoner over 70-75 % RH kan over tid gi risiko for muggdannelse og svekkelse av materialer, selv om det ikke er synlig i dag.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det anbefales å overvåke området og kontrollere utvendige beslag under vindu for å sikre at vann ledes bort fra fasaden.Etablering av fast ventilasjon (veggventiler) anbefales for å senke den generelle luftfuktigheten i rommet og redusere faren for kondens i yttervegger.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



72,1% RH

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Hvitmalte, glatte lettdører (formpressede dørblader) av nyere dato. Dørene er montert i hvitmalte trekarmer med tilhørende listverk.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## TG 2 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er en kjellerbod/tekninsk som i kjelleren
Overflater i teknisk rom består av ubehandlet grunnmur (betong) og betonggulv på grunn som er behandlet med epoxy.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

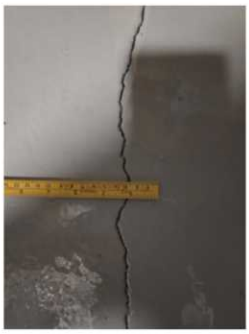
Strukturelle sprekker: Det er registrert store gjennomgående sprekker i gulvet. Sprekkene har brutt gjennom epoxy-behandlingen, noe som indikerer at setningene enten er pågående eller har vært svært kraftige etter at gulvet ble malt. Dette bekrefter strukturelle bevegelser i boligens fundamentering.

Fukt og svertesopp: Det er observert felt med svertesopp på den ubehandlede grunnmuren. Dette viser at fukt trenger gjennom muren fra utsiden (kapillærsug) eller oppstår som følge av kondensering mot kalde flater i et rom med mangelfull ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Utvendig fuktsikring: Det må påregnes full utskifting av drenering og etablering av grunnmursplast på utsiden av muren.Strukturelle tiltak: Sprekker i gulv og grunnmur må overvåkes. På grunn av de store avvikene i planhet i etasjen over, bør en byggteknisk vurdering av grunnforholdene (geotekniker) vurderes for å avklare årsak til setningene.







## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Moderne baderom med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med dusjsone med innfellbare glassvegger, takdusj, servantmøbel med heldekkende servant og vegghengt toalett. Det er montert mekanisk avtrekksvifte i vegg.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger: Veggene er kledd med store keramiske fliser i moderne utførelse. Flisene er lagt med tynnfug og har metallprofiler i utvendige hjørner.
Himling: Himlingen består av slette, malte gipsplater (våtromsmaling) med integrerte downlights.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer medfører risiko for at vannsøl (f.eks. ved rengjøring eller smålekkasjer fra koblinger) kan renne direkte ned i gulvkonstruksjonen og forårsake skjulte fuktskader over tid.

**Konsekvens/tiltak**

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Gjennomføringer i flisflaten må tettes med egnet elastisk fugemasse eller tetteskiver for å sikre tettesjiktets integritet.Det bør vurderes montering av lekkasjesikring under servantskapet som et forebyggende tiltak.





## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Det er målt ca 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Fallhøyden på 28 mm oppfyller byggtekniske standarder for hygienisk og sikkert våtrom, med tilstrekkelig margin for membran og flislegging. Den letter også inspeksjon og vedlikehold av slukristen.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er foretatt inspeksjon av sluk i dusjsone ved å fjerne slukpotten/vannlåsen. Sluket er av eldre plastutførelse. En blå ledning (trolig jordingsledning eller føler) er ført direkte gjennom slukkonstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er en umiddelbar lekkasjerisiko ved bruk av dusj. Vannet vil kunne renne på utsiden av slukpotten og direkte ned i bjelkelaget/grunnen under flisene. Dette vil medføre skjulte fuktskader som på sikt svekker konstruksjonen og gir grobunn for muggsopp.

Oppstabling: Det er benyttet en løs forhøyningsring som ikke fremstår som forskriftsmessig montert eller tettet mot det originale sluket.

Manglende klemring: Bildet bekrefter at det ikke finnes noen klemring som sikrer membranen til sluket. Membranen (det tette sjiktet) er avsluttet mot en forhøyningsring eller fliskant over selve slukflensen. Dette er en kritisk utetthet.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Totalrenovering av sluksonen: For å få en fuktsikker løsning må gulvet i dusjsonen hugges opp, og det må monteres et nytt, moderne sluk med korrekt klemring som kobles forskriftsmessig til membranen.Bruksbegrensning: Det anbefales å bruke dusjkabinett med direkte avløp til slukpotten for å unngå vannbelastning på de utette overgangene frem til utbedring er foretatt.



ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er av nyere dato (2022), men ved inspeksjon av sluk er det avdekket alvorlige tekniske mangler.

ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med en mekanisk avtrekksvifte montert i yttervegg.

Det bemerkes at det er begrenset med tilluftsventiler i resten av boenheten. For optimal utnyttelse av avtrekksviften bør det sikres tilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft (tilluft) via ventiler i oppholdsrom eller spalte i dør.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling i veggkonstruksjonen mellom baderom og soverom med Protimeter MMS3.

**Vurdering av avvik:**

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Selv om det ikke er visuelle skader på overflatene ennå, indikerer målingen et fuktnivå som over tid vil føre til mugg- og råteskader. Siden årsaken (sluket) er satt til TG 3, underbygger denne målingen alvorlighetsgraden for våtrommet som helhet.

**Konsekvens/tiltak**

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

På grunn av de påviste manglene ved badets tettesjikt (sluk), anbefales det å begrense vannbelastningen i dusjsonen frem til slukpartiet er utbedret. Det bør foretas en kontrollmåling etter en periode uten vannbelastning for å se om verdiene synker, noe som vil bekrefte lekkasje fra våtrommet.



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Moderne hybelkjøkken i kompakt utførelse, integrert i stuearealet. Innredningen har slette fronter og benkeplate i laminat med trestruktur. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator: Det er montert en integrert ventilator i overskapet. Basert på tidligere observasjoner er denne av typen kullfilterventilator (resirkulering), da det ikke er registrert avtrekkskanaler til friluft.



Ventilator: Det er montert en integrert ventilator i overskapet. Basert på tidligere observasjoner er denne av typen kullfilterventilator (resirkulering), da det ikke er registrert avtrekkskanaler til friluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Det er installert moderne rør-i-rør-system (plastrør) i hele boenheten. I følge opplysninger og visuell kontroll av komponenter er dette anlegget fra 2022. Systemet har elektronisk lekkasjesikring (vannstoppventil) og lekkasjebakkar under alle vaskekummer.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er observert en stakeluke i boden som gir tilgang til boligens avløpsstamme. Boenheten er tilkoblet et eldre avløpssystem (støpejern/soil), til tross for at de øvrige installasjonene i leiligheten er av nyere dato.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Utilstrekkelig tilluft: Selv om det er mekanisk avtrekk på badet, mangler boenheten som helhet tilfredsstillende passiv ventilasjon. Uten faste ventiler i oppholdsrommene blir luftutskiftingen avhengig av aktiv vinduslufting. Dette gir risiko for dårlig inneklima og opphopning av fukt, spesielt i en boenhet under terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Manglende ventilasjon i soverom og stue øker risikoen for kondensering på kalde veggflater (kuldebroer), noe som kan føre til muggdannelse og svekket luftkvalitet. Dette samsvarer med den forhøyede fuktverdien (72,1 % RH) som ble målt under vinduet på soverommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

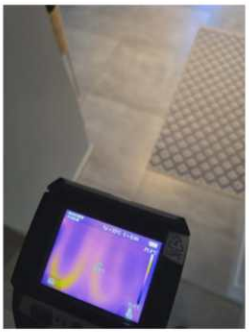
Det anbefales å montere faste veggventiler i stue og soverom for å sikre kontinuerlig tilførsel av frisk luft.Det bør kontrolleres at det er en luftespalte under baderomsdøren slik at viften på badet får trekke luft fra resten av leiligheten.

## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert elektriske varmekabler i samtlige gulvflater i underetasjen (stue, kjøkken, gang, bad og soverom).

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er installert elektriske varmekabler i samtlige gulvflater i underetasjen (stue, kjøkken, gang, bad og soverom).

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



### 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**

Boligen har et felles elektrisk anlegg plassert i sikringsskap i kjelleren. Anlegget er oppgradert i nyere tid med automatsikringer og jordfeilautomater på samtlige kurser. Det foreligger samsvarserklæring fra autorisert elektroentreprenør for de utførte arbeidene. Det er montert overspenningsvern i skapet.

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

## 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

**Beskrivelse**

Dersom underetasjen skal benyttes som en separat utleieenhet, tilfredsstiller ikke dagens konstruksjon kravene til branncellebegrensning (brannskille) mellom etasjene.

# 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

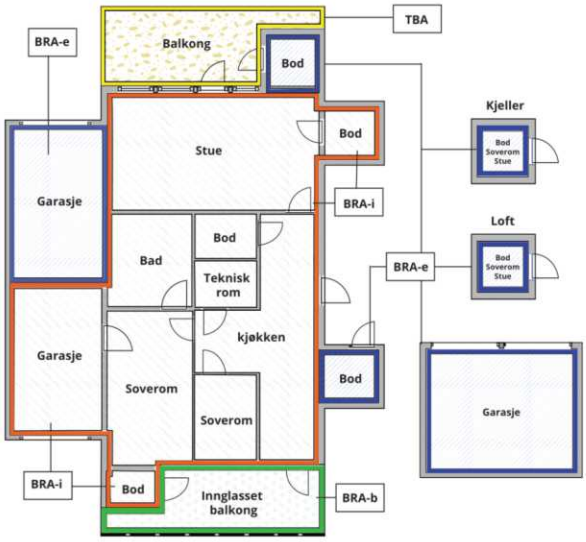
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 76 | | | 76 | 9 |
| **SUM** | **76** | | | | **9** |
| **SUM BRA** | **76** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, entré, stue | | |

**Kommentar**

Målt med lasermåler Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger fra Lørenskog kommune for eiendommen.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Delvis Renovert

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 43 | | | 43 | |
| **SUM** | **43** | | | | |
| **SUM BRA** | **43** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Stue/kjøkken, soverom, potetkjeller, gang, bad | | |

**Kommentar**

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger finnes fra ombygging 2022, det finnes også tegninger fra byggeår

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Kjeller samt første etg er nyrenovert i 2022

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.4.2026 | Jason A. Pettersen Cortes | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 107 | 624 | | 1 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Fridtjof Nansens vei 74

**Hjemmelshaver**
Kvietkauskas Vacys

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert og populært boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Området består i hovedsak av småhusbebyggelse og villabebyggelse.
Nærområde:
Det er kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Fjellhamar stasjon ligger i gangavstand, med gode togforbindelser mot Oslo og Lillestrøm.
Servicefasiliteter:
Nærhet til dagligvarebutikker og Lørenskog sentrum med kjøpesentre som Metro og Lørenskog Storsenter (Triaden).Fritid: Kort vei til turområder i Østmarka, samt idrettsanlegg og kulturhus (Lørenskog hus).
Sol og utsikt:
Eiendommen har gode solforhold. Tomten er relativt plan og ligger i et skjermet bomiljø.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**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 boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker og trær. Adkomstvei og parkeringsarealer er gruset/asfaltert. Tomten er tilnærmet plan rundt boligen, men har naturlige skråninger mot naboeiendommer.

Terrengforhold og drenering: Som observert fra vinduene og på bildene av grunnmur/kjeller, er det viktig å vurdere fallforholdene. Siden boligen er fra 1955, er det sannsynlig at den originale dreneringen har passert sin forventede levetid.Setninger:
De omfattende setningsskadene som er dokumentert inne i boligen (28 mm høydeforskjell og sprekker i kjellergulv) har direkte sammenheng med grunnforholdene på tomten. Dette kan skyldes setninger i fyllmasser, endringer i grunnvannstanden eller ustabile grunnforhold (leire/løsmasser).

Grunnundersøkelse: På grunn av de ekstreme setningene anbefales det en geoteknisk vurdering av grunnforholdene for å fastslå om setningene er pågående eller avsluttet.
Drenering: Det må påregnes reetablering av drenering og fuktsikring av grunnmur dersom dette ikke er gjort i nyere tid. Terrenget bør justeres slik at det er minimum fall på 1:50 bort fra grunnmuren de første 3 meterne.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**Areal**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Grünerløkka | Oppdragsnr. | 302260090 |
| Addresse | Fridtjof Nansens vei 74 | | |
| Postnr. | 1464 | Sted | FJELLHAMAR |
| Selgers navn | Vacys Kvietkauskas | | |

### 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?**

2021

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### 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:**

Bad i 2. etasje er av eldre dato. Jeg har begrenset kunnskap om utførelse, og det foreligger lite dokumentasjon.Bad i kjeller fremstår som nyere. Dokumentasjon kan være begrenset.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det kan forekomme arbeid utført av ufaglært, spesielt på bad i 2. etasje. Jeg har begrenset kunnskap om hva som er utført og hvordan arbeidet er gjennomført.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Arbeidet er opplyst utført av firma som nå er konkurs. Jeg har vært tilknyttet firmaet, og har begrenset kunnskap om hvem som konkret har utført arbeidet og om utførelsen.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Det er opplyst at det kan være benyttet smøremembran på bad i kjeller, men dette er ikke dokumentert. Firma som utførte arbeidet er konkurs, og informasjon er derfor begrenset.

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**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:**

Elektriske arbeider på bad er opplyst utført av registrert elektrikerfirma. Se vedlagt dokumentasjon.

**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:**

https://elinn.no/eldoc/?id=MDUxOWQ4ZTI4OTE5MzYyZDA0ZTFjMmIxNDlmMjk3NzN4MzE1MjkwNTZhNWVmNGU4ZThlMjVjMDYzNTQ0M2RlNDQ3ZmMwMTYwNmEwZWZiZTE3ZQ==

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

**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:**

Arbeid utfort av rorleggerfirma og tilknyttet firma. Dokumentasjon er begrenset grunnet konkurs.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det kan forekomme enkelte arbeider utfort av meg selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Arbeidet er utfort av firma jeg var tilknyttet samt rorleggerfirma. Firmaet er konkurs, og tilgjengelig dokumentasjon er begrenset.

**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:**

Ny taktekking er utfort over stue i 2. etasje. Ovrig del av taket tilhorer nabo i horisontaldelt tomannsbolig.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det kan forekomme enkelte arbeider utfort av meg selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Nei / begrenset dokumentasjon.

## 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

**Beskrivelse:**

Det er observert enkelte sprekker/skjevheter i boligen. Jeg har ikke naermere kunnskap om ärsak eller omfang. Boligen er eldre,

## 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:**

Arbeid utfort av tilknyttet firma. Dokumentasjon er begrenset grunnet konkurs.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det kan forekomme enkelte arbeider utfort av meg selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Arbeidet er utført av tilknyttet firma. Firmaet er konkurs, og dokumentasjon er begrenset.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er utfort oppgradering i store deler av kjeller i perioden 2021-2022, inkludert st@pte gulv og varmekabler. Jeg har begrenset informasjon om eldre konstruksjoner og eventuell tidligere fuktproblematikk.

**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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Store deler av kjeller er oppgradert i 2021-2022 med stopte gulv og varmekabler. Arbeidene er utfort av tilknyttet firma og delvis av meg selv. Dokumentasjon er begrenset grunnet konkurs.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Kjellerrom er oppgradert og tilrettelagt for opphold i 2021-2022. Arbeidene er utfort av tilknyttet firma og delvis av meg selv. Dokumentasjon er begrenset.

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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:**

Elektriske arbeider er utfort av autorisert norsk elektrofirma, inkludert oppgraderinger og varmekabler i deler av boligen.

**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:**

Samsvarserklæringer og tilgjengelig dokumentasjon fra elektrofirma er vedlagt.

**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

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er oppfort ny balkong og stue. Tegninger og dokumentasjon er sendt til kommunen, og ferdigattest avventes.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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

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

Garasje er oppgradert med blant annet stopte gulv og varmekabler. Arbeid er utfort av tilknyttet firma. Dokumentasjon er begrenset grunnet konkurs.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det kan forekomme enkelte arbeider utfort av meg selv.

**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:**

Arbeid er utfort av tilknyttet firma. Dokumentasion er begrenset grunnet konkurs.]|

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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:**

Det foreligger brukstillatelse for boligen. Dokumentasjon for enkelte tiltak er sendt til kommunen, og ferdigattest avventes.

## 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

**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

**Beskrivelse:**

Det kan forekomme enkelte arbeider utført av meg selv eller ufaglærte. Det er redegjort for dette i skjemaet.

**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

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Vedlikeholdsansvar for egen del av tomannsbolig, inkludert terrasse/balkong og tilhørende bygningsdeler.

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ 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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 06.05.2026

Signert av *Vacys Kvietkauskas*

Initialer selger:
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Grünerløkka | Oppdragsnr. | 302260090 |
| Addresse | Fridtjof Nansens vei 74 | | |
| Postnr. | 1464 | Sted | FJELLHAMAR |
| Selgers navn | Vacys Kvietkauskas | | |

### 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?**

2021

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### 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:**

Bad i 2. etasje er av eldre dato. Jeg har begrenset kunnskap om utførelse, og det foreligger lite dokumentasjon.Bad i kjeller fremstår som nyere. Dokumentasjon kan være begrenset.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det kan forekomme arbeid utført av ufaglært, spesielt på bad i 2. etasje. Jeg har begrenset kunnskap om hva som er utført og hvordan arbeidet er gjennomført.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Arbeidet er opplyst utført av firma som nå er konkurs. Jeg har vært tilknyttet firmaet, og har begrenset kunnskap om hvem som konkret har utført arbeidet og om utførelsen.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Det er opplyst at det kan være benyttet smøremembran på bad i kjeller, men dette er ikke dokumentert. Firma som utførte arbeidet er konkurs, og informasjon er derfor begrenset.

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**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:**

Elektriske arbeider på bad er opplyst utført av registrert elektrikerfirma. Se vedlagt dokumentasjon.

**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:**

https://elinn.no/eldoc/?id=MDUxOWQ4ZTI4OTE5MzYyZDA0ZTFjMmIxNDlmMjk3NzN4MzE1MjkwNTZhNWVmNGU4ZThlMjVjMDYzNTQ0M2RlNDQ3ZmMwMTYwNmEwZWZiZTE3ZQ==

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

**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:**

Arbeid utfort av rorleggerfirma og tilknyttet firma. Dokumentasjon er begrenset grunnet konkurs.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det kan forekomme enkelte arbeider utfort av meg selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Arbeidet er utfort av firma jeg var tilknyttet samt rorleggerfirma. Firmaet er konkurs, og tilgjengelig dokumentasjon er begrenset.

**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:**

Ny taktekking er utfort over stue i 2. etasje. Ovrig del av taket tilhorer nabo i horisontaldelt tomannsbolig.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det kan forekomme enkelte arbeider utfort av meg selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Nei / begrenset dokumentasjon.

## 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

**Beskrivelse:**

Det er observert enkelte sprekker/skjevheter i boligen. Jeg har ikke naermere kunnskap om ärsak eller omfang. Boligen er eldre,

## 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:**

Arbeid utfort av tilknyttet firma. Dokumentasjon er begrenset grunnet konkurs.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det kan forekomme enkelte arbeider utfort av meg selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Arbeidet er utført av tilknyttet firma. Firmaet er konkurs, og dokumentasjon er begrenset.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er utfort oppgradering i store deler av kjeller i perioden 2021-2022, inkludert st@pte gulv og varmekabler. Jeg har begrenset informasjon om eldre konstruksjoner og eventuell tidligere fuktproblematikk.

**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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Store deler av kjeller er oppgradert i 2021-2022 med stopte gulv og varmekabler. Arbeidene er utfort av tilknyttet firma og delvis av meg selv. Dokumentasjon er begrenset grunnet konkurs.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Kjellerrom er oppgradert og tilrettelagt for opphold i 2021-2022. Arbeidene er utfort av tilknyttet firma og delvis av meg selv. Dokumentasjon er begrenset.

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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:**

Elektriske arbeider er utfort av autorisert norsk elektrofirma, inkludert oppgraderinger og varmekabler i deler av boligen.

**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:**

Samsvarserklæringer og tilgjengelig dokumentasjon fra elektrofirma er vedlagt.

**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

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er oppfort ny balkong og stue. Tegninger og dokumentasjon er sendt til kommunen, og ferdigattest avventes.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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

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

Garasje er oppgradert med blant annet stopte gulv og varmekabler. Arbeid er utfort av tilknyttet firma. Dokumentasjon er begrenset grunnet konkurs.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det kan forekomme enkelte arbeider utfort av meg selv.

**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:**

Arbeid er utfort av tilknyttet firma. Dokumentasion er begrenset grunnet konkurs.]|

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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:**

Det foreligger brukstillatelse for boligen. Dokumentasjon for enkelte tiltak er sendt til kommunen, og ferdigattest avventes.

## 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

**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

**Beskrivelse:**

Det kan forekomme enkelte arbeider utført av meg selv eller ufaglærte. Det er redegjort for dette i skjemaet.

**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

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Vedlikeholdsansvar for egen del av tomannsbolig, inkludert terrasse/balkong og tilhørende bygningsdeler.

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ 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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

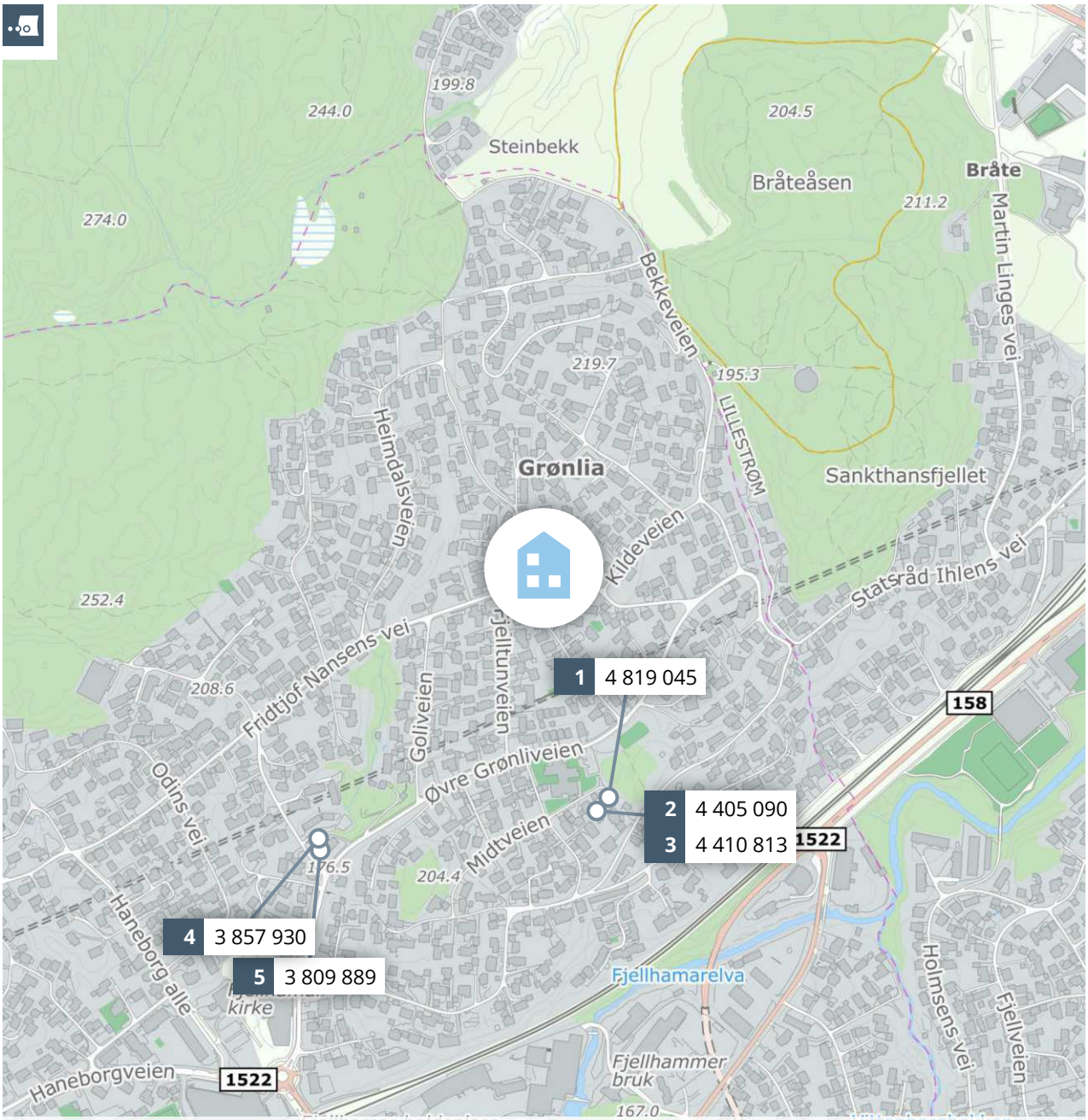
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Vacys Kvietkauskas*

Initialer selger:
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# FRIDTJOF NANSENS VEI 74

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 08.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Fridtjof Nansens vei 74, 1464 FJELLHAMAR

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 107 BNR 624 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS GRØNLIA-NORD

Verdivurdert til

**5 500 000**

| - | 5 500 000 | 46 218 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 119 m² | - m² | - m² | 9 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1955 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 1 |

Balkong Parkering Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Midtveien 39 | | | | | | | | | |
| | 74 m² | 1989 | 1. etg | 2 sov | 05.09.2022 | 4 390 000 | **4 700 000** | 119 045 | 4 819 045 | **65 122** |
| 2 | Midtveien 31 | | | | | | | | | |
| | 69 m² | 1989 | 1. etg | 1 sov | 18.12.2023 | 4 300 000 | **4 240 000** | 165 090 | 4 405 090 | **63 842** |
| 3 | Midtveien 31 | | | | | | | | | |
| | 69 m² | 1989 | 1. etg | 1 sov | 31.03.2023 | 4 490 000 | **4 300 000** | 110 813 | 4 410 813 | **63 925** |
| 4 | Tors vei 3 | | | | | | | | | |
| | 55 m² | 1958 | 2. etg | 2 sov | 13.09.2024 | 3 390 000 | **3 600 000** | 257 930 | 3 857 930 | **70 144** |
| 5 | Tors vei 1 | | | | | | | | | |
| | 67 m² | 1958 | 3. etg | 2 sov | 29.11.2023 | 3 500 000 | **3 500 000** | 309 889 | 3 809 889 | **56 864** |

Horisontaldelt tomannsbolig i et attraktivt og svært familievennlig område på Lørenskog. Her bor man rolig og barnevennlig med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte tur- og friluftsområder.

Boligen har en lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med moderne overflater, lekkert kjøkken med kjøkkenøy og det er god plass til spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære i hele etasjen. Videre er det tre soverom med god plass til seng og tilhørende møblement, hvor det ene har stor skyvedørsgarderobe. Entreén har også en romslig skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg er det et flislagt baderom.

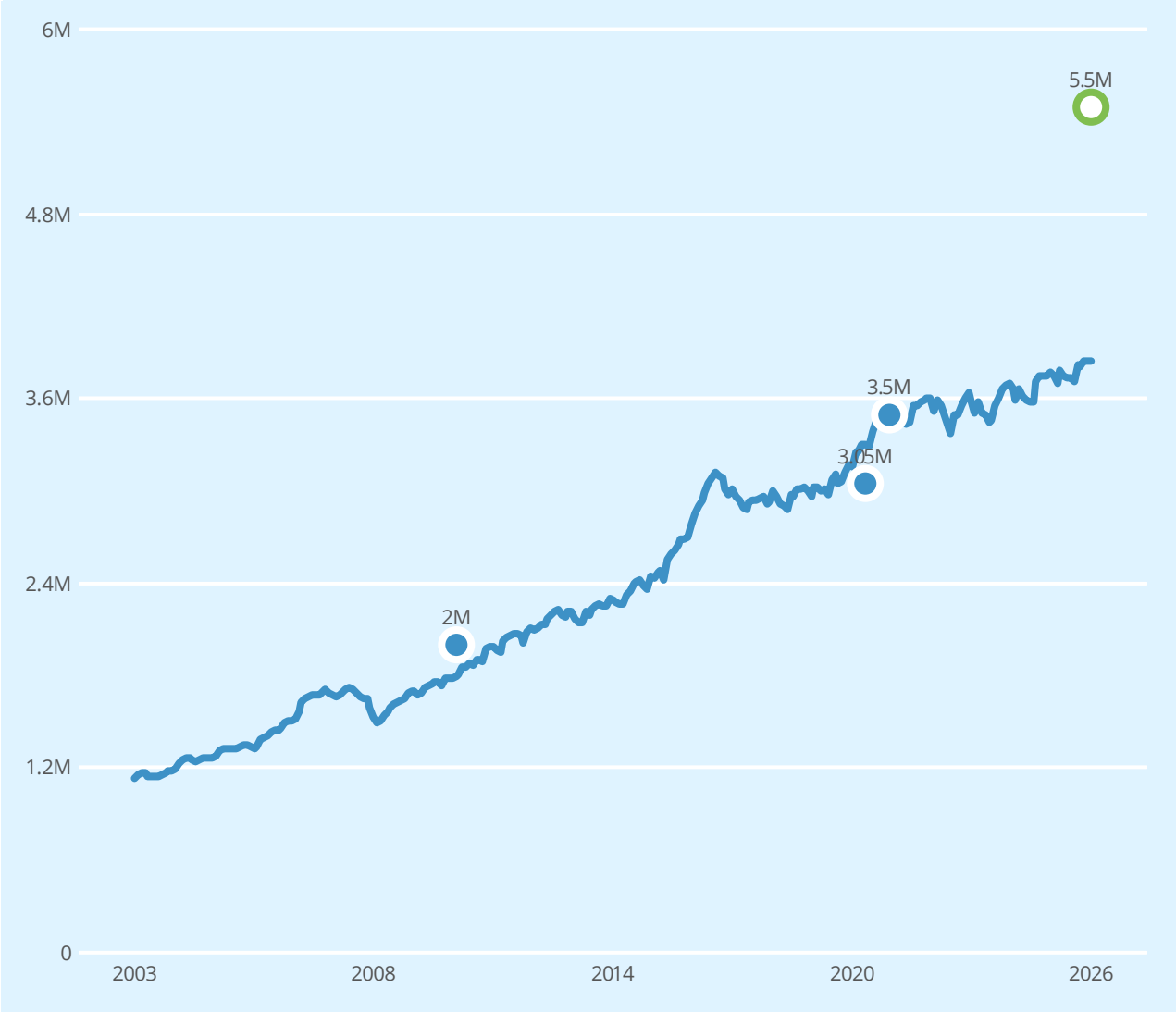
Underetasjen er i dag innredet og benyttes til ulike formål, men er ikke godkjent for varig opphold.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.06.2021 | | 22.06.2021 | - | 3 500 000 | - | 3 500 000 | 2 |
| 20.09.2020 | 26.11.2020 | 20.01.2021 | 3 000 000 | 3 050 000 | 0 | 3 050 000 | |
| 09.12.2016 | | 23.02.2017 | 2 790 000 | 1 500 000 | 0 | 1 500 000 | 3 |
| 04.11.2010 | 11.11.2010 | 21.12.2010 | 1 750 000 | 2 000 000 | - | 2 000 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Hele første etasje er pusset opp og det er gjort påbygg med utvidet stue og veranda

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i LØRENSKOG kommune nå

195
leiligheter til salgs

5.1M

**4 885 000** Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

## Leiligheter solgt i LØRENSKOG kommune siste 3 mnd

232
leiligheter solgt

4.6M

**4 578 000** Salgspris i snitt

**4 551 000** Prisantydning i snitt

4.5M

Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 0.7% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**70 409** LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

**69 940** Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

**46 218** Fridtjof Nansens vei 74
Totalpris 5 500 000

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 107, Bruksnr 624, Seksjonsnr 1 | **Kommune:** | 3222 | Lørenskog |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Fridtjof Nansens vei 74, gatenr 3250 | **Grunnkrets:** | 108 | Grønlia-nord |
| (fra bruksenhet) | 1464 Fjellhamar | **Valgkrets:** | 2 | Fjellhamar |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 2060901 | Fjellhamar |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 01.06.2005 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 1/2 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 662,2 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3222/107/624 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3222/107/624/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3222/107/624/0/2 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3222/107/624 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3222/107/624/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3222/107/624/0/2 | 0,0 |
| Seksjonering | Forretning: | 01.06.2005 | Avgiver | 3222/107/624 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3222/107/624/0/1 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Andre småhus m/3 boliger el fl

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fridtjof Nansens vei 74 | H0101 | Bolig | 90,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Fridtjof Nansens vei 74 | H0102 | Bolig | 43,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 97,4 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 207,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 207,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 01.01.1928 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 3 |
| Bygningsnr: | 6856047 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 48,0 | | 48,0 | | | |
| H01 | 2 | 82,0 | | 82,0 | | | |
| H02 | 1 | 77,0 | | 77,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

**Telefon:** 67 93 40 00


# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3222 | **Gårdsnr.** | 107 | **Bruksnr.** | 624 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Fridtjof Nansens vei 74, 1464 FJELLHAMAR | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2022003 |
| **Navn** | Kommuneplan |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.03.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 662 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2024004 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2026–2038 |

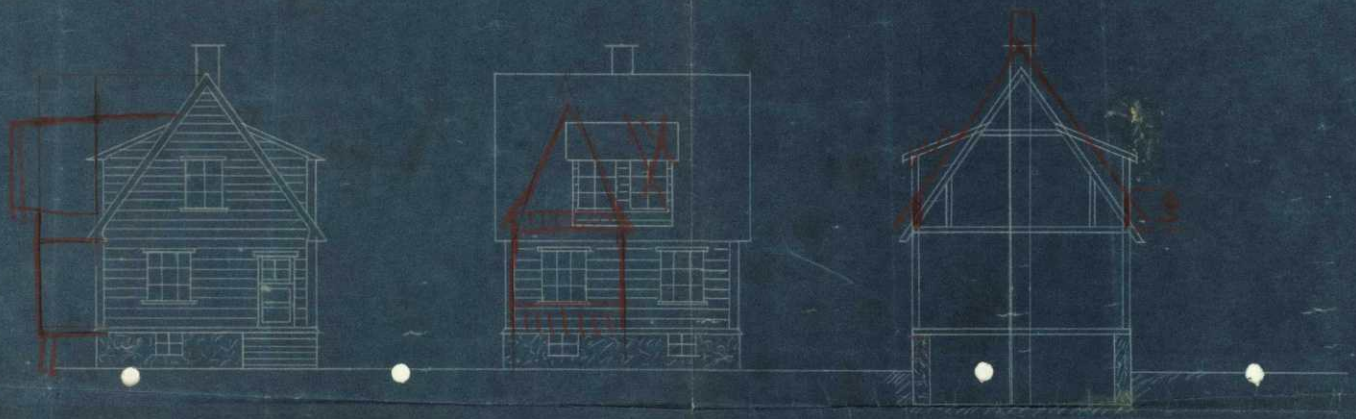
| | |
|---|---|
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

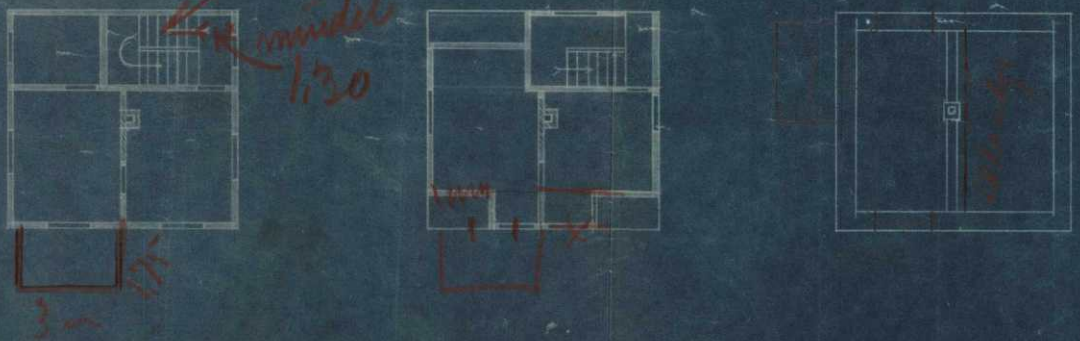
# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1979003 |
| **Navn** | Grønlia II |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 19.10.1979 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9280/1979003_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 $m^2$<br>**Formål** Frisiktsone |
| | **Delareal** 645 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |
| | **Delareal** 17 $m^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |

Bygnings & Regulieringskommissionen
Journalsag
J.nr. 45-1926
Bilag 8






JM

# LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE- OG V.V.S. KONTROLL

Dato: 19.02.1990

Vår ref: 107/624 TR/ALE

Per Johansen
Åråsveien 61 B
2007 KJELLER

FR. NANSENS VEI 74, GNR. 107, BNR. 624, TILBYGG, FERDIGATTEST

Det ble den 15.2.90 foretatt inspeksjon av tilbygg til bolighus på ovennevnte eiendom.
Kfr. byggemelding innkommet den 22.7.88.

En fant alle arbeider utført. Ferdigatttest meddeles herved.

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

Tore Rønsberg
saksbehandler

Kopi:

E. Westereng, Fr. Nansens vei 74, 1472 FJELLHAMAR ✓
Avgiftskontoret
Oppmålingsvesenet

+ 28 m² - totalt 148 m² (fra 15.2.90)

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Fridtjof Nansens vei 74, 1464 FJELLHAMAR** | |
| Dato for energimerking<br>**05.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-291369** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**6856047** |
| Gårdsnummer<br>**107** | Bruksnummer<br>**624** |
| Seksjonsnummer<br>**1** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1968** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig horisontal delt** |
| Bruksareal<br>**76,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**76,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**286,70 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**334,12 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**25 393 kWh** |




# Fridtjof Nansens vei 74, 1464 FJELLHAMAR

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Fridtjof Nansens vei 74, 1464 FJELLHAMAR

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

### Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

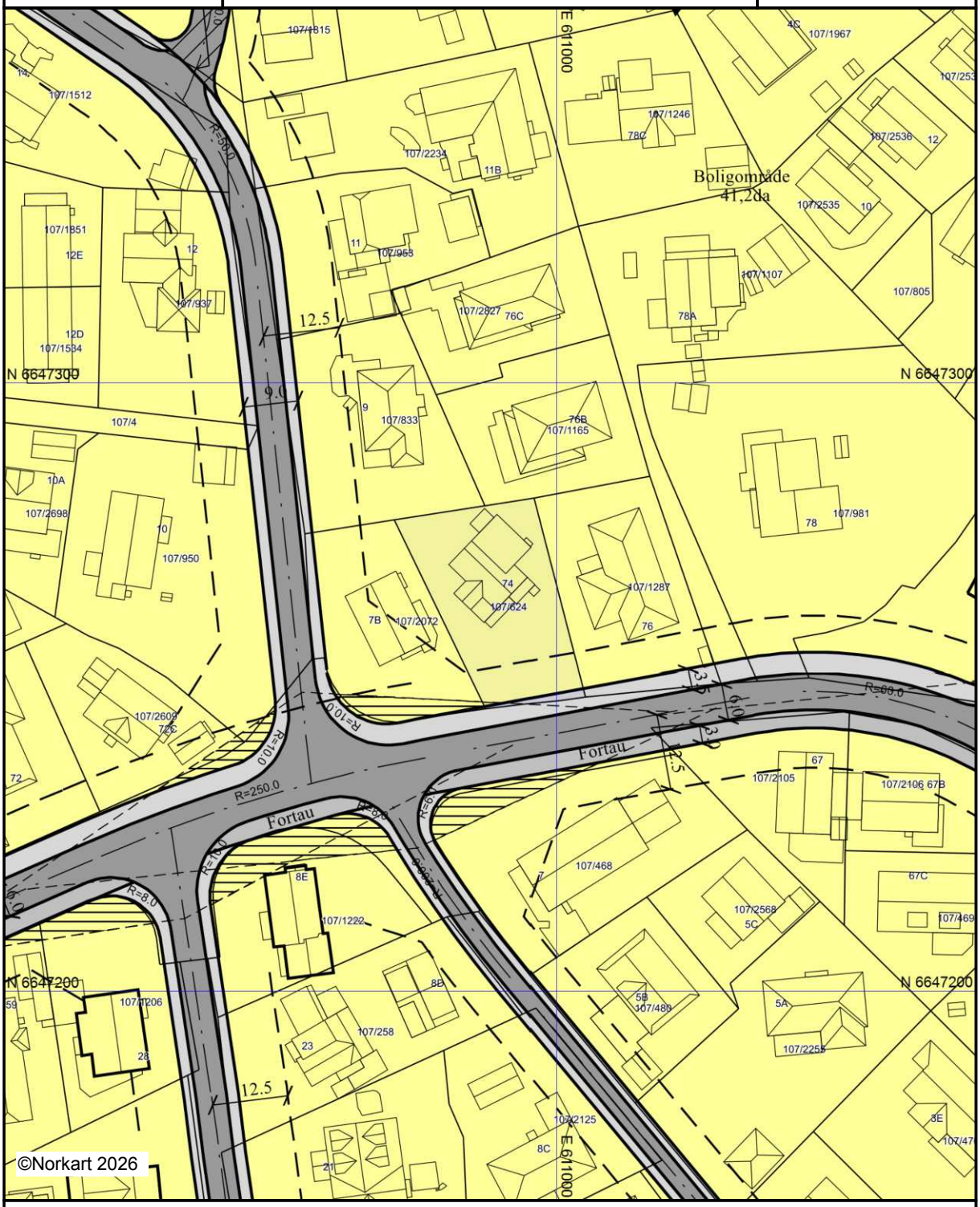
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 107/624/0/1
Adresse: Fridtjof Nansens vei 74
Utskriftsdato: 28.04.2026
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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Trase for jernbane

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

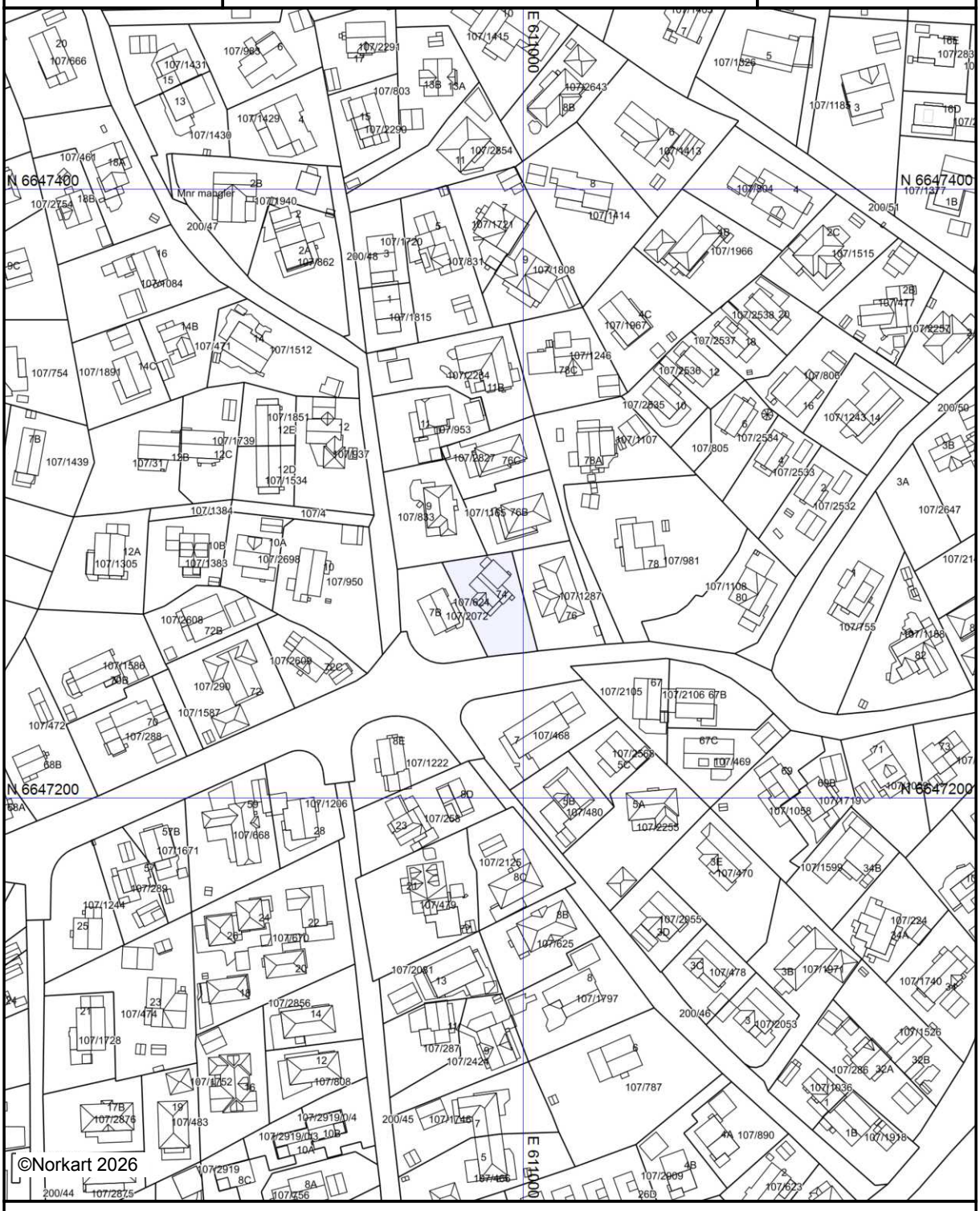
Lørenskog kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 107/624/0/1
Adresse: Fridtjof Nansens vei 74
Utskriftsdato: 28.04.2026
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

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*



Planens begrensning

Lørenskog kommune

# Grunnkart

Eiendom: 107/624/0/1
Adresse: Fridtjof Nansens vei 74
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

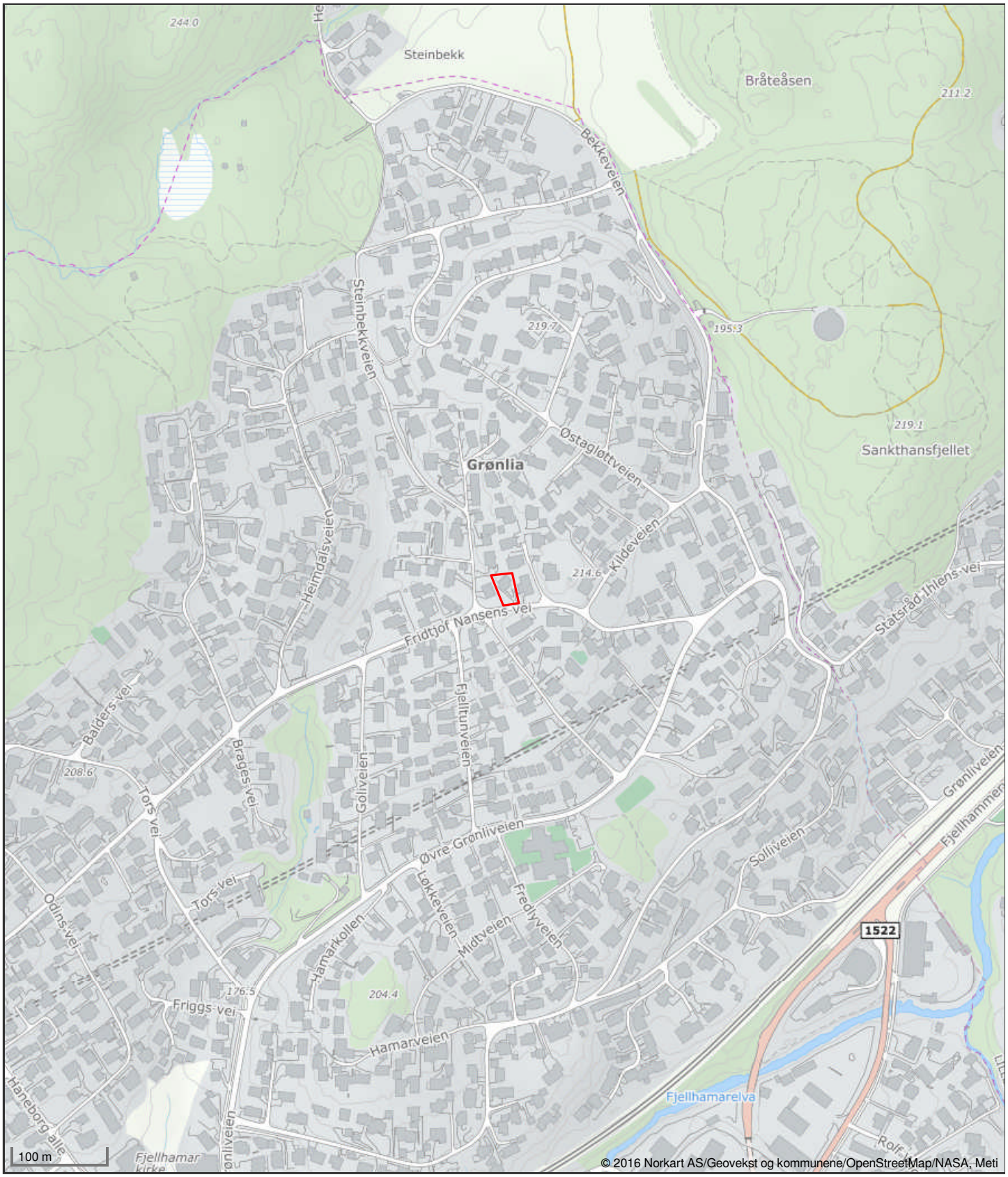
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 28.04.2026

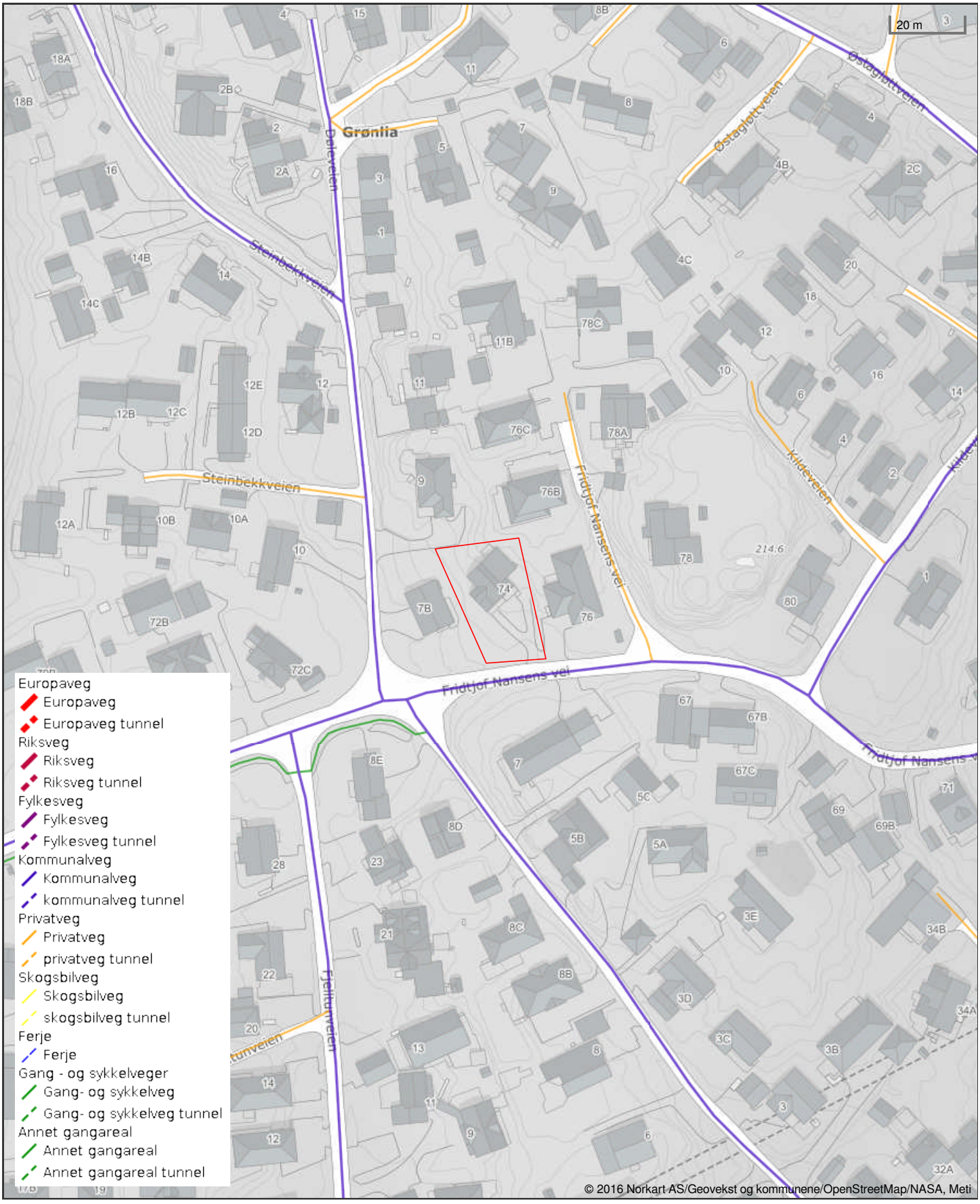
# Oversiktskart for eiendom 3222 - 107/624//




*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.*

Utskriftsdato: 28.04.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3222 - 107/624//




*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.*

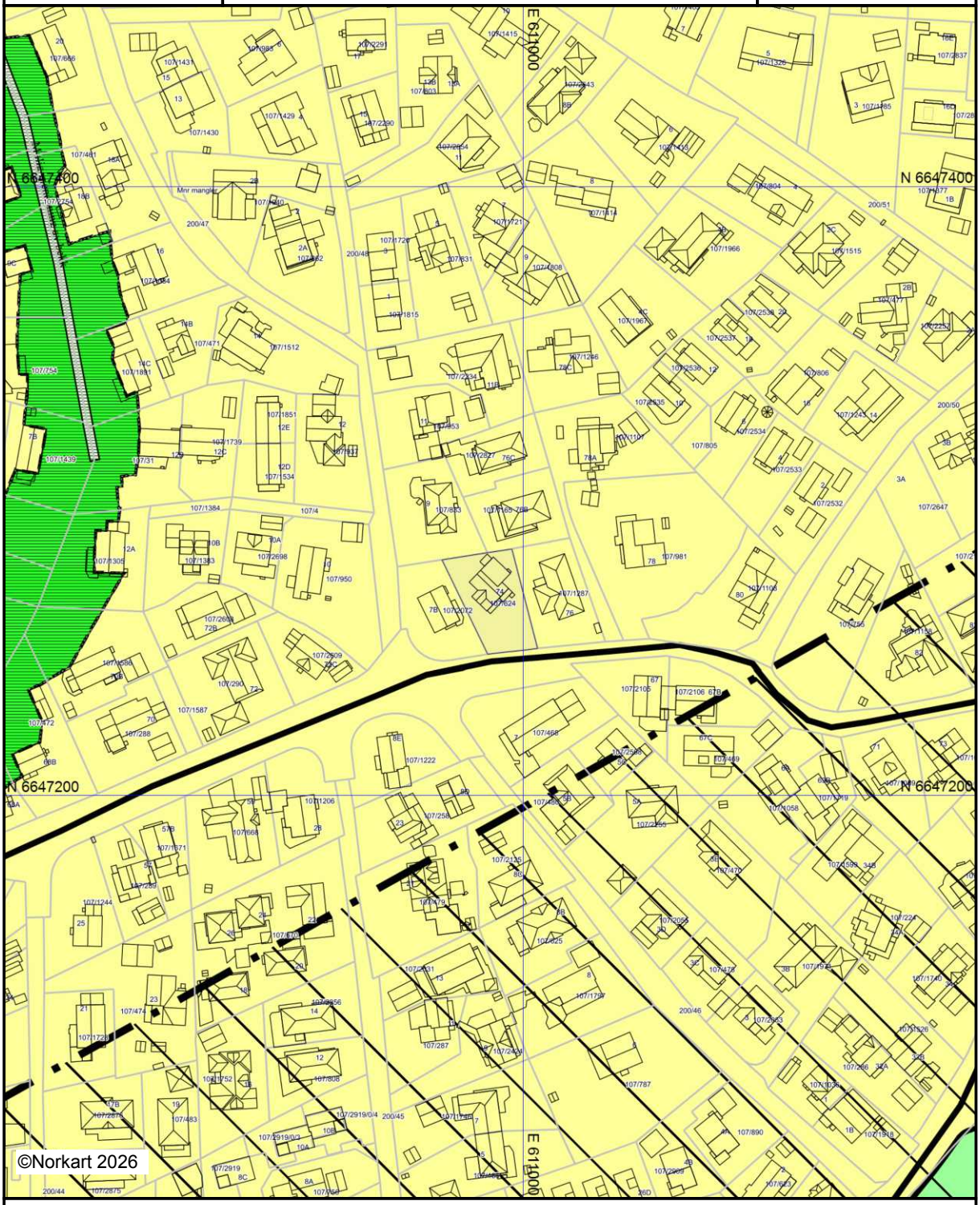
Lørenskog kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 107/624/0/1
Adresse: Fridtjof Nansens vei 74
Utskriftsdato: 28.04.2026
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

Adkomstveg - nåværende

**LEDNINGSKART** Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **624** Adresse: **Fridtjof Nansens vei 74**

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

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




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

# Fridtjof Nansens vei 74

Nabolaget Grønlia-nord - vurdert av 50 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)<br>804 elever, 35 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Luhr skole (1-7 kl.)<br>498 elever, 21 klasser | 5 min<br>2.3 km |
| Fjellsrud skole (8-10 kl.)<br>346 elever, 23 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Wang Ung Romerike (8-10 kl.)<br>190 elever, 6 klasser | 6 min<br>2.9 km |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 6 min<br>2.2 km |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser | 10 min<br>3.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fjellhamar stasjon<br>Linje 315 | 11 min<br>1 km |
| Fjellhamar stasjon<br>Linje L1 | 12 min<br>1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 22 min<br>18 km |
| Oslo Gardermoen | 31 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Grønlia barnehage (0-6 år)<br>129 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Jennah barnehage | 8 min |
| Tre Troll barnehage (0-5 år)<br>55 barn | 12 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Fjellhamar | 13 min |
| Kiwi Fjellhamar | 13 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 | 20 min |
| Apotek 1 Fjellhamar | 13 min |
| Strømmen Vinmonopol | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Gartnerløkka - balløkke | 5 min |
| Fjellhamar stadion - Kunstgress 11... | 13 min |
| Just Padel Fjellhamar | 14 min |
| Fresh Fitness Strømmen | 20 min |

«Barnevennlig, landlig, sentralt og hyggelig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

—

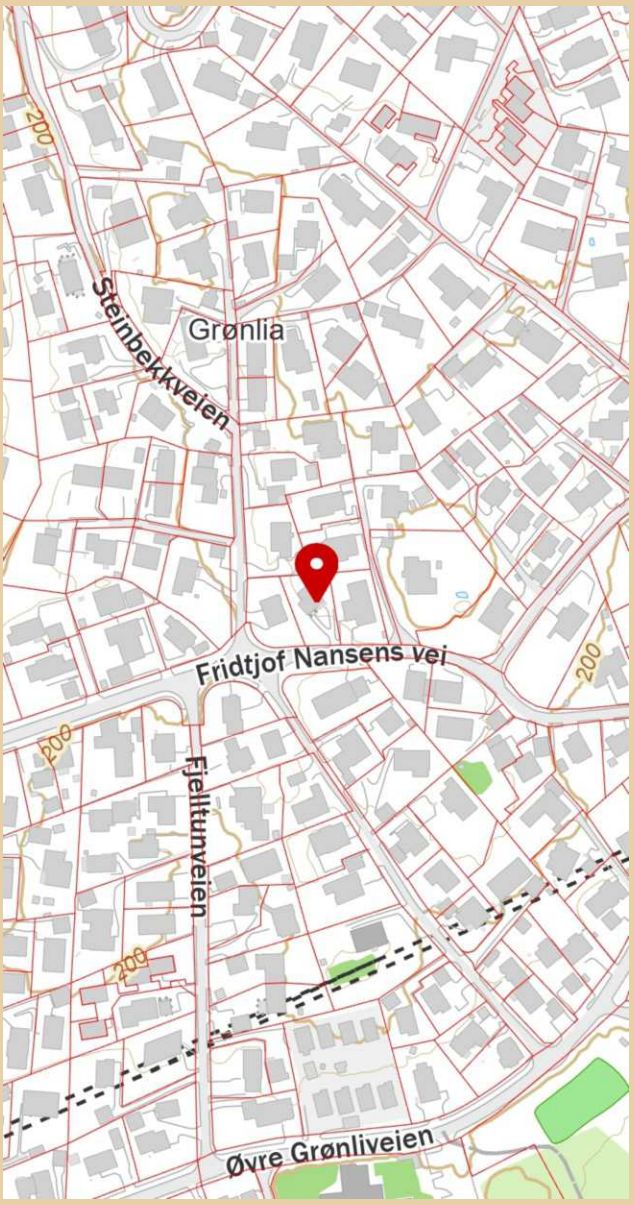
**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 94/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog




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

# 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:**
Fridtjof Nansens vei 74, 1464 Fjellhamar
Gnr. 107, Bnr. 624, Snr. 1, Lørenskog kommune.

**Oppdragsnummer:**
302260090


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Grünerløkka

**Saksbehandler:** Amit Sharma

**Telefon / Mobil:** 22 19 92 00 / 966 26 245

**E-post:** amit.sharma@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.

---