PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

BREGNEVEIEN 13

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

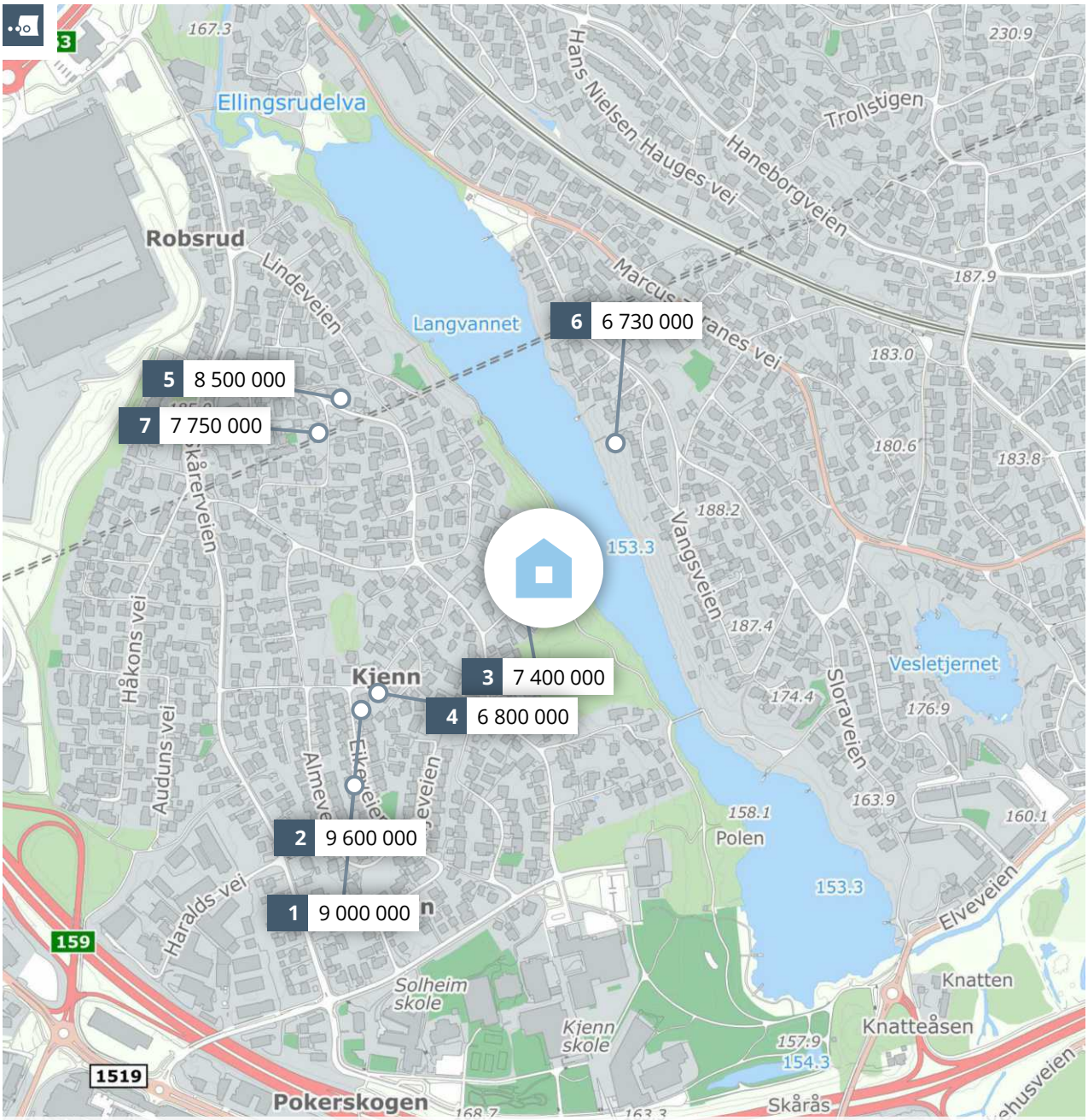
Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BREGNEVEIEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 08.07.2025

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: Synne Vang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bregneveien 13, 1470 LØRENSKOG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 108 BNR 344 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS KINNSKOGEN-NORD

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	57 229
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	166 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 072 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eikeveien 13				28.08.2024	8 950 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**60 000**
	150 m²	1967	496 m²	5 sov						
2	Eikeveien 4				28.03.2025	9 750 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**56 805**
	169 m²	1968	486 m²	4 sov						
3	Bregneveien 12				27.05.2025	7 900 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**36 275**
	204 m²	1969	1 066 m²	3 sov						
4	Skogveien 15				04.06.2025	7 200 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**54 839**
	124 m²	1968	739 m²	3 sov						
5	Kjennveien 22				27.06.2025	8 500 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**49 708**
	171 m²	1995	508 m²	2 sov						
6	Hovdeveien 7				29.08.2024	7 000 000	**6 730 000**	0	6 730 000	**33 483**
	201 m²	1985	1 040 m²	3 sov						
7	Tyriveien 3				28.08.2024	8 500 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**42 120**
	184 m²	1978	1 643 m²	4 sov						

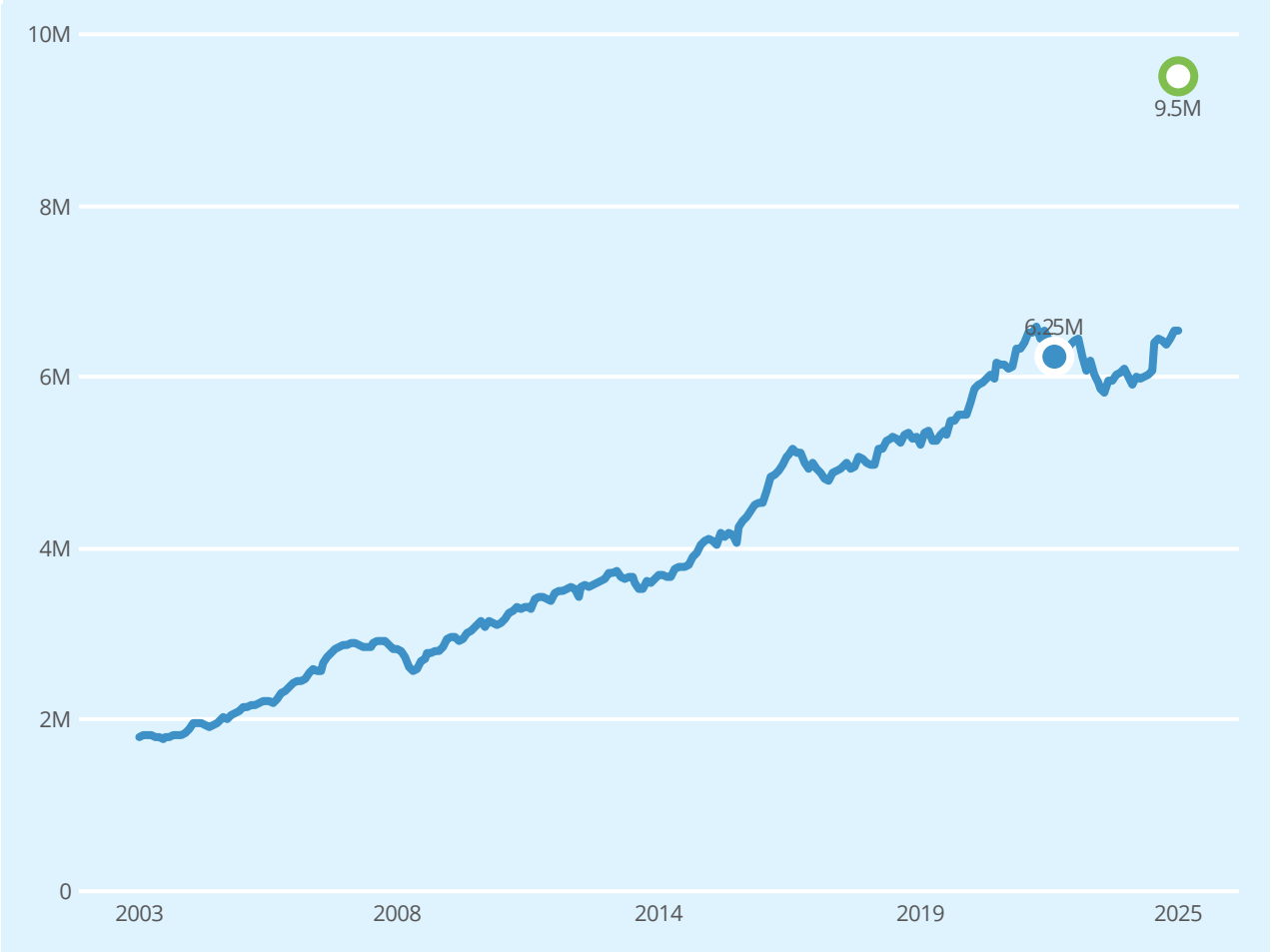
Verdiestimatet gis med bakgrunn i boligens beliggenhet, størrelse, standard og planløsning samt kvadratmeterpriser og sammenlignbare salg i nærområdet.

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 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.11.2022	14.11.2022	02.01.2023	6 000 000	6 250 000	0	6 250 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er totalrenovert siden forrige omsetning.

Eneboliger til salgs i 1470 LØRENSKOG nå

7
eneboliger til salgs

12.2M
11.9M
11.6M
11 263 000 Prisantydning i snitt
11.0M
10.7M
10.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Eneboliger solgt i 1470 LØRENSKOG siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

8.5M
8.3M
8 163 000 Prisantydning i snitt
8 048 000 Salgspris i snitt
7.9M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

57 229 Bregneveien 13 Totalpris 9 500 000

51 191 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

48 450 LØRENSKOG kommune i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BREGNEVEIEN 13, 1470 LØRENSKOG

Gnr: 108 Bnr: 344 3222 Lørenskog kommune.
Enebolig

Dato befaring:	02/10/2025
Utskriftsdato:	10/10/2025
Oppdragsnummer:	98364
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Carport er montert.

Standard

Boligen er alminnelig godt vedlikeholdt med normal standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025

– Nye fronter på høyskap, kjøkken Sigdal (hovedenhet)

– Etterisolering med dobbel isolasjon: Rockwool + aluminiumfolie (dokumentert med bilde)

– Montering av ny kledning (Moelven, profilert grunnet gran 19×148 mm, dobbelfals 60° m/spor, klasse 1 hvitlasert)

– Ny veranda(nedsiden)

– Ny terrasse tilknyttet utleiedel

2024

– Legging av asfalt (adkomst/utearealer)

2023 Renovering av boligen

– Utskifting av vinduer (unntatt vinduer i bod, hoveddel og utleiedel)
– Montering av ny verandadør (begge etasjer)
– Montering av ny ytterdør (begge etasjer)
– Legging av nytt høytrykkslaminatgulv (hovedetasje og underetasje)
– Montering av ny gips på vegger og i tak (hovedetasje)
– Lydisolasjon mellom etasjene
– Montering av nytt kjøkken fra IKEA (utleiedel)
– Ny gips på vegger og i tak i utleiedel *(unntatt panelvegg på soverom og gang)*
– Sliping av parkettgulv (utleiedel)
– Renovering av bad i begge etasjer
– Nytt elektrisk anlegg i begge etasjer
– Montering av nytt kjøkken fra Sigdal (hoveddel)
– Etterisolering av murvegger (dokumentert med bilde)
– Etablert ny drenering rundt boligen (dokumentert med bilde)
– Bygging av ny terrasse (fremside)

Referansenivå

Boligen er oppført i 1970, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad (utleiedel) / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad (utleiedel) / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Vinduer
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser, ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ventilasjon

- Elektrisk oppvarming
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Ventilasjon (Bad (utleiedel) / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 20 000,-*
- Ventilasjon (Vaskerom / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 20 000,-*
- Brannskille – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 20 000 – 70 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Christina Fredheim
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Christina Fredheim ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3222 Lørenskog Gnr: 108 Bnr: 344
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1071.9 m^2
Hjemmelshaver:	Christina Fredheim
Adresse:	Bregneveien 13, 1470 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	02/10/2025	Egenerklæringsskjema datert 01.10.2025 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	02/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	06/10/2025	Det er mottatt godkjente byggetegninger av boligen, det er registrert avvik tilknyttet disse.	Godkjente byggetegninger er fremvist.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1970

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	78	69	9
1. etasje	85	85	0
Sum bolig:	163	154	9

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad (utleiedel), Vaskerom, Entré/gang, Gang, Stue/kjøkken, To soverom	To boder
1. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Tre soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	78	0	0	10
1. etasje	85	0	0	47
Sum bolig:	163	0	0	57
Sum BRA:	163			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad (utleiedel), Vaskerom, Entré/gang, Gang, Stue/kjøkken, To soverom, To boder		
1. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Brannskille

Beskrivelse: Innvendig dør mellom boenhetene er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. TG 3 er gitt iht. krav i NS 3600. Det er ikke fremvist dokumentasjon av oppbyggingen av brannskille mellom boenhetene, det anbefales videre undersøkelser av forholdet.
Prisestimatet er basert på at brannklassifisert dør monteres mellom boenhetene.

Tilstandsvurdering: TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-30 000,-

Lovlighet

Beskrivelse: Planløsningen er beskrevet i denne rapporten slik at rommene var innredet under befaringstidspunktet.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Følgende avvik er registrert i 1.etasje:
- Det er etablert åpen stue/kjøkken løsning, og kjøkkenet er flyttet.
- WC-rom og bad er slått sammen.
Underetasje:
- Det er etablert et ekstra soverom i underetasje.
- Vaskerom er utvidet (tidligere bod fjernet).
- Bad er etablert i tidligere WC-rom og bodareal.
Det er ikke fremvist bruksendring av rommene. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Eier opplyser om følgende:
Det har vært påvist forekomst av veggedyr i boligen. Bekreftelse er gitt gjennom inspeksjon og vurdering utført av Anticimex, som er et autorisert skadedyrfirma. Det foreligger dokumentasjon fra Anticimex som bekrefter funn og igangsatt bekjempelse.

Anticimex har iverksatt tiltak for utrydding av veggdyrene, og behandlingen er under oppfølging per rapportdato. Det ble registrert veggdyr på ett soverom i utleiedel. Ved inspeksjon 01.10.2025 opplyses det om ingen veggdyr, og det er avtalt ny kontroll om 3 uker fra datoen.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV-dokumentasjon fra FJELLHAMAR RØRTEKNIKK AS er fremvist.
Tilsyn fra det lokale El.tilsynet er fremvist.
Det er fremvist beskrivelse av utførende arbeid og produktdatablad av tettesjik utført av K Solution AS.

For øvrig dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Utvendig drenering og fuktsikring er ifølge eier lagt nytt i 2023. Det er ikke fremvist dokumentasjon, det er kun fremvist bilder av forholdet.
Tilstandsvurdering:	Det ble ved befaring ikke observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmur, slik som knasteplast, asfaltmembran, eller andre tydelige fuktsikringstiltak. Terreng og utvendige bygningsdeler begrenset muligheten for fullstendig visuell kontroll. Det er ikke fremvist dokumentasjon på etablert fuktsikring av grunnmuren. Utførelsen fremstår derfor som ukjent. Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på eventuell utført utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering, metode og eventuelle fagrapporter. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av fagkyndig med kompetanse på grunnmur og fuktsikring. Særlig bør det vurderes risiko for fuktinntrengning og eventuelle behov for tiltak i tråd med tekniske krav. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i bod. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av asfalterte overflater ved deler av innkjørsel og ned ved en gavlvegg og skrånende terreng med jordmasser.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i lettklinkerbetong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Yttervegger er etterisolert i følge eier i 2025.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Det er opplyst at ytterveggene er etterisolert, men det er ikke fremvist dokumentasjon som bekrefter utførelse, materialvalg eller metode. Visuelle observasjoner (bl.a. ny kledning) kan indikere tiltak, men det er ikke mulig å verifisere om etterisoleringen er fagmessig utført eller i tråd med tekniske krav. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller foreta nærmere undersøkelser for å vurdere isolasjonens oppbygning og kvalitet.
TG2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon, det anbefales videre undersøkelser av forholdet.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Pusset og malt grunnmur.
Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Det er observert musebørste og lufting bak panelet.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at utvendig kledning ble byttet i 2025 og det ble etablert tilstrekkelig lufting og musetetting av konstruksjonen.
Det anbefales at utvendig kledning males for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fuktpåvirkning. Regelmessig overflatebehandling forlenger levetiden på kledningen og reduserer behovet for framtidige utbedringer.
Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.
Tilstandsgraden er satt under forutsetning av at veggkonstruksjonen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter og byggteknisk regelverk på utførelsestidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuell observasjon og forutsetning om forskriftsmessig utførelse.

TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Kompakttak i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Takkonstruksjonen har en eldre utførelse med flatt eller tilnærmet flatt fall, noe som generelt innebærer økt risiko for vanninntrengning over tid. Slike takkonstruksjoner er mer sårbare for skader som følge av nedbør, snøansamling og isdannelser, særlig dersom det er svakheter i tekking eller slukløsninger. Eier opplyser om at det var vannlekkasje juli 2024 og sluket på taket utbedret og ny løvrist fra 2025.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
TG2 er gitt på grunn av risikokonstruksjon, alder og manglende dokumentasjon på utførende arbeid.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.
På grunn av alder og konstruksjon må det påregnes behov for jevnlig oppfølging, vedlikehold og eventuelle utbedringer. Det bør også påregnes fremtidige kostnader knyttet til rehabilitering eller utskifting.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takpapp/folie.

Tilstandsvurdering: Under tidspunkt for befaring er yttertaket besiktiget og det er observert enkelte sveiseskjøter som er tettet i etterkant, det anbefales at disse regelmessig kontrolleres og ved endringer må videre undersøkelser og eventuelle kostnader tilknyttet utbedring påregnes. Eier opplyser om at det nylig har vært en lekkasje fra yttertaket fra sluk og pipe, som har blitt utbedret av Recover som en forsikringssak. Forsikringsselskapet opplyste om at lekkasje skyldte ekstrem nedbør og tett sluk, som forårsaket lekkasje fra sluk.
Det er ukjent årstall på taktekkingen, men taktekkingen/undertaket er av eldre dato og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Det er registrert vannansamlinger på tekkingen. Sluk på taket anbefales regelmessig å kontrolleres, for å unngå at sluket tettes.
Når taktekking, taksluk og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Pipe over yttertaket er helbeslått.
Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten ved carport.
Øvrige beslag i metall.

Tilstandsvurdering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på beslag ved hovedtaket.
Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført, det er ikke utført fagmessig tilknyttet beslag under og over vinduer/dører, det er ikke montert beslag i overgang carport/hovedbygg.
Avvik i beslagløsninger må utbedres/Lokal utbedring må utføres på utvendig beslag, nevnte forhold øker risikoen for fuktpåkjenning av underliggende konstruksjoner.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Underetasje:
Isolert ytterdør.
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2022.
1. etasje:
Isolert ytterdør med glass.
Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Underetasje:
Vinduer med tolags isolerglass i bod (2stk), ukjent årstall (fremstår av eldre dato).

Tilstandsvurdering: Det er registrert værslitte omrammingen/vinduskarmer.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Underetasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2023.
Tilstandsvurdering:	Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer ved beslag ved vinduer i stue. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Innhente dokumentasjon på innsettingsdetaljer ved beslag om mulig. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold (forholdet må sees i sammenheng med utvendig beslag) TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Underetasje: Dør med glass mot bod (utleiedel) og glatt dør mot bad.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Underetasje: Profilerte innvendige dører mot soverom, vaskerom og en bod. 1. etasje: Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasseplatting/trapp i trekonstruksjon ved inngangspartiet, ca. 36 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk/levegg i trekonstruksjon med liggende spiler i felt. Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken (hoveddel) ca. 11 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon med liggende spiler i felt. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken (utleiedel), ca. 10 m². Terrassebord på bjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Eier opplyser om at terrasse og verandaen ble etablert i 2025. TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Enkel trapp i trekonstruksjon ved inngangspartiet. Enkel carport bygd inntil boligen i trekonstruksjon. Takkonstruksjon i tre, tekket med takpapp/folie. Takkonstruksjonen festet i bolig og bygget på tresøyler.
Tilstandsvurdering:	Trapp: Det er ikke etablert rekkverk i trapp, forholdet avviker fra dagens krav. Carport: Det er ikke registrert tilfredsstillende lasking av bærekonstruksjonen, det anbefales at forholdet utbedres. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: - Stue/kjøkken (utleiedel)
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter i bod og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik og nevnte forhold tilknyttet fuktighet. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Underetasjen har innredet areal, som ble innredet fra byggeår. Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: 1 bod, bad og soverom.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i følgende rom: Bod.
Tilstandsvurdering:	Det ble borret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Generelt:
Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke i soverom (underetasje) og gang (underetasje).

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert ildfast plate under sotluker.
Det er merker etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipen er fra byggeår og tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Underetasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: utleiedel:
Avløpsrør i plast.
Stakeluke er lokalisert i bad og bod.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod (utleiedel).
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bod.
Hovedstoppekran er lokalisert i bod (utleiedel) for boligen.

Hoveddel:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i vaskerommet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: utleiedel: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2022, montert i bod (sluk montert i gulvkonstruksjon).
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Hoveddel: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2023, montert i vaskerom.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Underetasje: Friskluftsventil på yttervegg i bod og ett soverom.
1.etasje: Friskluftsventil på yttervegg i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på alle ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i trapp ned mot underetasjen. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 14.09.2023, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.
Tilstandsvurdering:	Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 14.09.2023, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Eier opplyser om at det ikke er utført arbeid på el.anlegget etter dette tilsynet.

TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	1. etasje: Det er montert varmepumpe i stue.
Tilstandsvurdering:	Ukjent årstall. Eier opplyser om at det ble utført service på anlegget i 2024, dokumentasjon på dette er ikke fremvist. TG2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken, entré/gang og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Svingtrapp og rekkverk i tre mot underetasje.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Hovedregelen er at forholdet mellom inntrinn og opptrinn i trapper med normal stigningsvinkel bør følge trappeformelen: 1 inntrinn + 2 opptrinn = 620 ± 20 mm. Forholdet her er mer enn detteog trappen er noe brattere enn anbefalt. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Utleiedel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. IKEA kjøkkeninnredning. Hoveddel: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av keramisk marazzi verde borgona med underlimt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Sigdal kjøkkeninnredning.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje: Utleiedel: vegg til vegg teppe i ett soverom. Malt betong i bod. Trestavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Generelt slitte overflater med riper/hakk. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje: Utleiedel: Flislagte overflater i entré. Hoveddel: Laminatgulv. 1. etasje: Laminatgulv.
Tilstandsvurdering:	Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje:
Malt trepanel, malt platekledning, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
1. etasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje:
Malt trepanel, sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,25 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,29 m målt i ett soverom.
1. etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 1. etasje:
Skyvedørsgarderobe i entré og ett soverom.
Garderobeskap i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad (utleiedel), Underetasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023.
Montering av membran (gulv) utført av K Solution AS.
Rørarbeid utført av FJELLHAMAR RØRTEKNIKK AS
Montering av fliser og fukttettsjikt mot veggoverflater utført som egeninnsats/dugnadsarbeid.

Våtromsgulv – Bad (utleiedel), Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad (utleiedel), Underetasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad (utleiedel), Underetasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad (utleiedel), Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (utleiedel), Underetasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (utleiedel), Underetasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad (utleiedel), Underetasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad (utleiedel), Underetasje

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert avtrekksvifte i våtrommet. Elektrisk/mekanisk avtrekk må etableres
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
TG3 er gitt på grunn av manglende avtrekk i våtrom.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-20 000,-

Hulltaking bad – Bad (utleiedel), Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2023. Rørarbeid utført av FJELLHAMAR RØRTEKNIKK AS Montering av fliser og fukttettsjikt mot veggoverflater/gulv utført som egeninnsats/dugnadsarbeid.

Våtromsgulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe svakt fall mot sluk, dette medfører risiko for vannansamling. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. I en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Våtromsvegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1. TG: 1

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Vaskeromsinnredning med glattefronter og laminat benkeplate.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk oppvarming – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert avtrekksvifte i våtrommet. Elektrisk/mekanisk avtrekk må etableres
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
TG3 er gitt på grunn av manglende avtrekk i våtrom.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-20 000,-

Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023.
Montering av membran (gulv) utført av K Solution AS.
Rørarbeid utført av FJELLHAMAR RØRTEKNIKK AS
Montering av fliser og fukttettsjikt mot veggoverflater utført som egeninnsats/dugnadsarbeid.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Slukrenne i plast.

Tilstandsvurdering: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

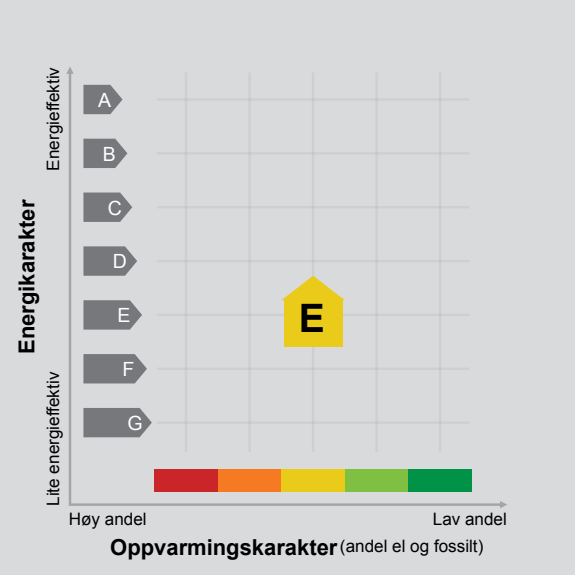
I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Bregneveien 13
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	108
Bruksnummer	344
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14566228
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174174
Dato	29.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 12 648 kWh pr. år

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

12 648 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Fyr riktig med ved
- Redusér innetemperaturen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	166
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250209

Selger 1 navn
Christina Fredheim

Gateadresse
Bregneveien 13

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1470

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3523546

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250209

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rør og membran lagt av fagfolk. Fliser lagt av egeninnsats.

Arbeid utført av: Fjellhamar Rørteknikk as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikset av fagfolk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak, vannlekkasje fra sluk i tak, utbedret aug 2024. Har ikke vært problemer etter utbedring.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Veggedyr oppdaget 19 sep , Anticimex er på saken. De har ikke funnet noe mer etter behandling, de tar kontroll om 3 uker. De ble oppdaget på soverom i utleiedel. Ingen andre plass i huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektrisk anlegg utført av fagfolk

Arbeid utført av: Proff elektriker AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia , kontroll av elektrisk anlegg 14.09.23

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Wallbox el -bil lader

Document reference: 306250209

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenering, murarbeid , etterisolering og skifte av vinduer og panel er gjort med egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet panel, etterisolert, ny terrasse foran huset og en terrasse utenfor utleiedel. Ny veranda på baksiden av huset. Åpen bod med carport. Samtlige ytterdører og vinduer, er skiftet ut foruten om to små bodvinduer i kjelleretasjen.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel med to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, med vedovn. En bod/tekniskrom med varmtvannsbereder. Bad med uttak til vaskemaskin. Ca 65 kvm.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innkjørsel er i en privat vei. Huset har 10% andel av privatvei. Feks; når det gjelder snøbrøyting, skal denne eiendommen stå for 10 %, de andre tre eiendommen har 30% hver. Men pr dags dato er det ingen avtale om felles snøbrøyting.

Document reference: 306250209

Tilleggskommentar

Ved vannlekkasje juli 2024, ble sluket på taket utbedret og ny løvrist fra 2025. Utbedret tak innvending , gang delvis kjøkken og stue. Nye kjøkkenfronter fra høsten 2025 pga skader som oppstod ved riving. Nytt gulv i kjellergang. Arbeidet ble utført via Trygforsikring, og deres samarbeidspartnere Recover . Og nye kjøkkenfronter ble montert av Sigdal montører. Ingen nye problemer har oppstått etter dette.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250209

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Fredheim	59f8bb4893ff2ddc63704266026d7cd57437e35f	01.10.2025 10:18:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250209

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskriftsdato: 26.09.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	108	**Bruksnr.**	344	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bregneveien 13, 1470 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	12 111,12 kr
Feiing	1 155,16 kr
Renovasjon	6 238,02 kr
Vann	11 057,76 kr
Sum	**30 562,06 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Feie/tilsynsgebyr	0%	2 Stk/år	553.00	1/1	0 %	1 106,00 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
Vanngebyr	15%	201.6 Kbm	46.70	1/1	0 %	9 415,03 kr
Avløpsgebyr	15%	201.6 Kbm	56.14	1/1	0 %	11 318,43 kr
					Sum	**28 270,36 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 26.09.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	108	**Bruksnr.**	344	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bregneveien 13, 1470 LØRENSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 108, Bruksnr 344	**Kommune:**	3222	Lørenskog
Adresse:				
Veiadresse:	Bregneveien 13, gatenr 1900 1470 Lørenskog	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	203 3	Kinnskogen-nord Solheim-Løkenåsen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2061001 801	Skårer Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.11.1965	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 071,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	120888	Fredheim Christina Bregneveien 13, 1470 Lørenskog	1/1	Bosatt i Norge

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	3222/108/344	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3222/108/344	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	11.06.1977	Avgiver	0230/108/347	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3222/108/344	0,0
Skylddeling	Forretning:	19.11.1965	Avgiver	3222/108/35	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3222/108/344	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bregneveien 13	U0101	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Bregneveien 13	H0101	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	159,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	159,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1970
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	14566228			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		76,0		76,0				
H01	1		83,0		83,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

28.januar 1970.

RL/RB
J.nr. 30/69

Byggmester Ole Eken
Postboks 2
1371 Asker.

AD: BREGNEVEIEN 5, GNR.108 BNR.344 - 347.
INNFLYTNINGSBEFARING.

Den 27.1.70 ble det foretatt innflytningsbefaring i nyoppført bolighus på overnevnte eiendom.

Følgende arbeider gjenstår:

Underetasje.

1. Montere kjellertrapp
2. Anordne avtrekk over tak fra vaskerom.
3. Gulv i vaskerom og dusjrom skal forsynes med bulkil.
4. Avtrekk fra kjøkken i kjellerleilighet må anordnes.
5. Luftet area mellom boder og oppholdsrom må anordnes.

1.etasje: O.K.

Utvendig:

6. Opparbeide terreng.
7. Anordne innhegning samt montere husnr. skilt.

Overnevnte arbeidet samt evt. andre må være utført innen 1.sept 1970.

Anmerkninger fra rørleggerkontroll eller brannvesen må være utført innen frist utferdiget av resp. myndighet.

Innflytningstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

Rolf Larsen

Gjenpart sendt:
Byggherren
Rørleggerkontroll
Brannvesen

PORSGRUNN VILLABYGG ⁰/s

TYPE 49-variant 85m² m/flatt tak
ANMELDELSESTEGNING MÅL 1:50 og 1:100 11.07.68

FOR
ANLAUG CHRISTOFFERSEN
LORENSKOG

INNTEGNET UNDEREtasje 21.3.1968 R.L.

BK-j.nr. 789/68

evnt CARPORT/GARAGE

KJØKKEN 7,4m² 1,3m²
VINDFANG
WC
BAD
GANG
SOVEROM 6,6m² 1,3m²
gard
2-soverom
STUE m/SPISE-FORSTUE 40,8m² 8,8m²
SOVEROM 7,7m² 0,8m²
SOVEROM 12,6m² 1,6m²
693
evnt balkong
1294

PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50

240
235
SNITT

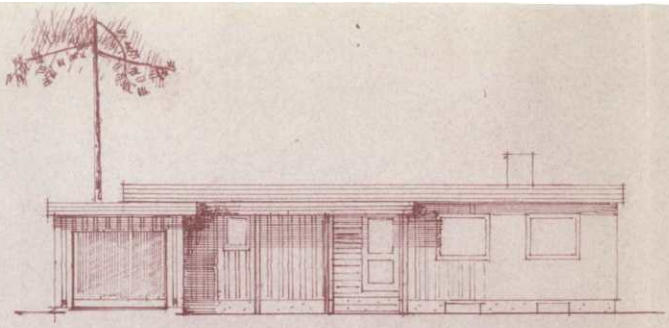
Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 74 den 25.6.68
Vedtak Godkjent
m/bemerkninger
for BYGNINGSSJEFEN
I LORENSKOG
J. Jevanord

Forhøyet

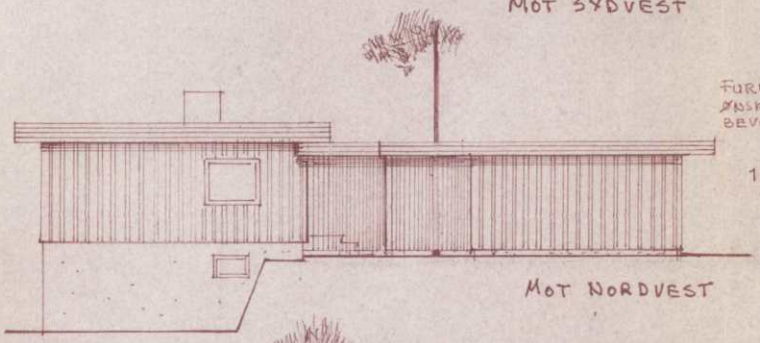
490
1290

PLAN AV UNDEREtasje
MÅL 1:100

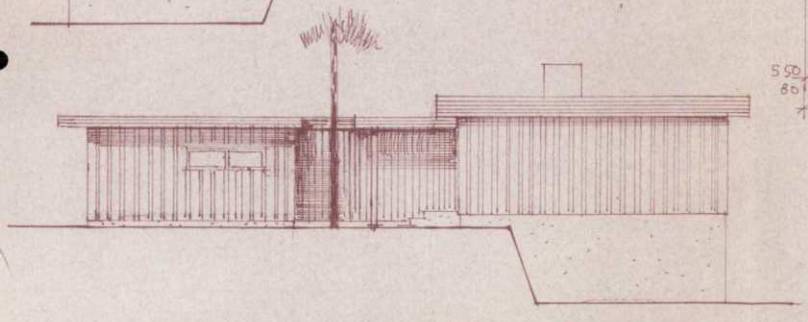
NORD-ØST
SYD-VEST
evnt balkong
NORD-VEST
SYD-VEST



MOT SYDVEST

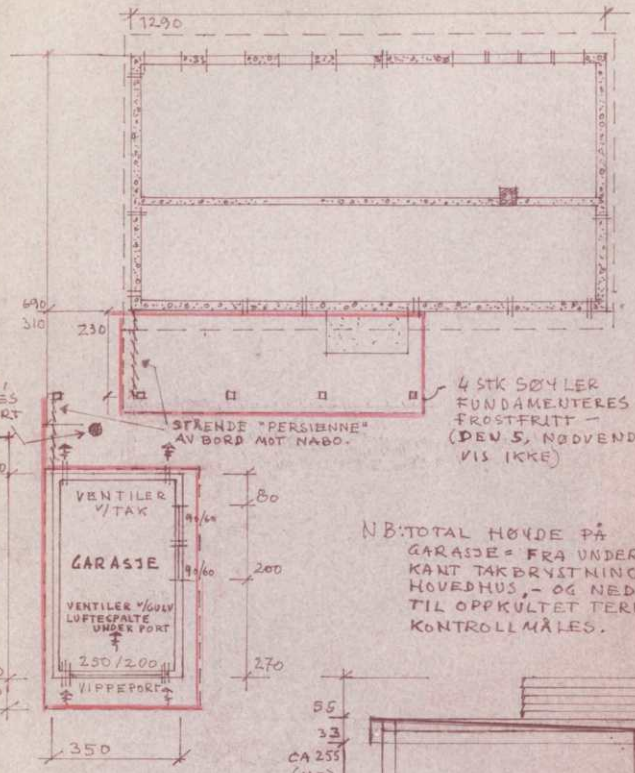


MOT NORDVEST

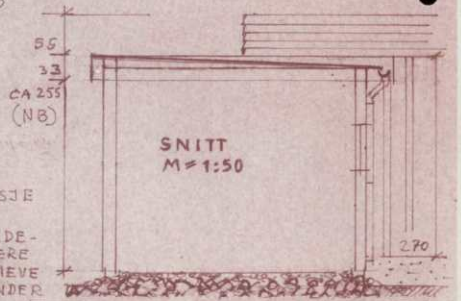


MOT SYDØST

PLAN UNDERETASJE OG GARASJE



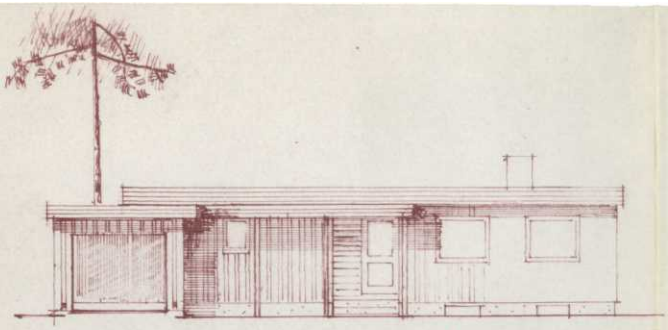
NB: TOTAL HØYDE PÅ GARASJE = FRA UNDERKANT TAKBRYSTNING, HOVEDHUS, – OG NED TIL OPPKULTET TERRENG, KONTROLLMÅLES.



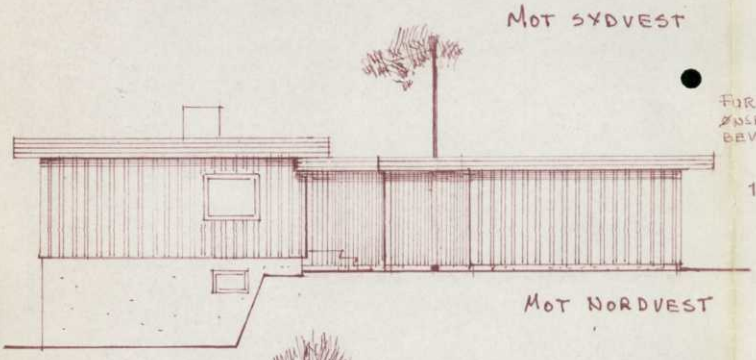
"GULV" I GARASJE KULTES. DET VIL UTSEENDEMESSIG OGSÅ VÆRE EN FORDEL Å HEVE TERRENGET UNDER GARASJEN NOE.

GARASJE – OG LÅTAK, M = 1:100
FOR ANLAUG CHRISTOFFERSEN
BREGNEV. 5 108/344·347

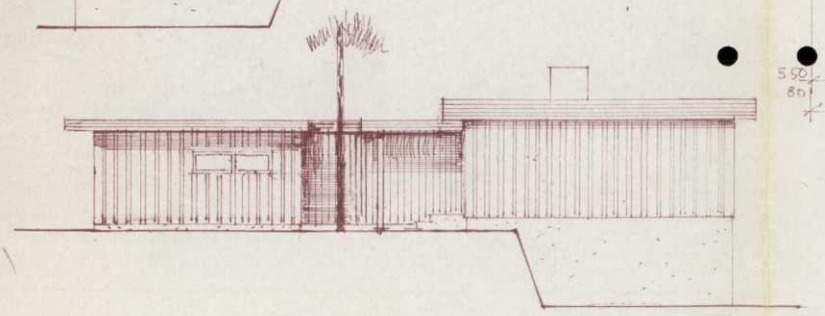
FJELLHAMAR MAI 1972.
TEGN: Magnus Rekstad



MOT SYDVEST



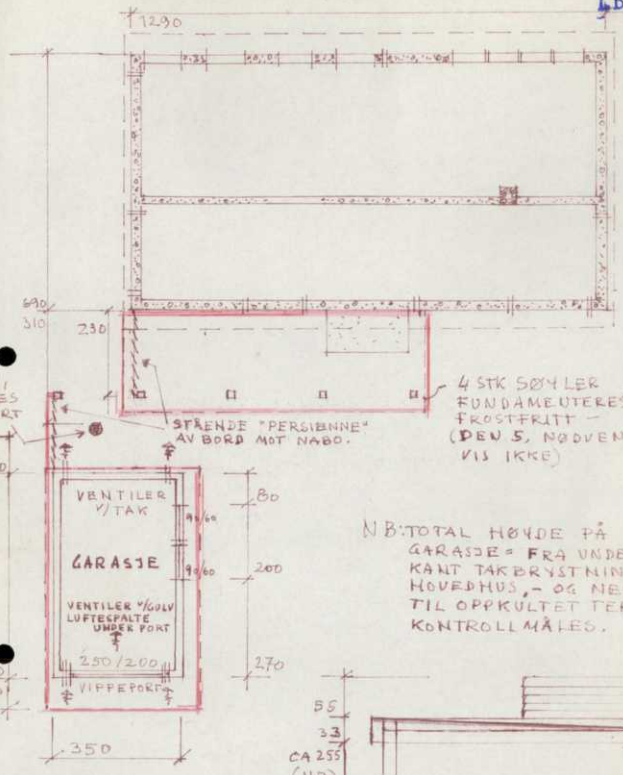
MOT NORDVEST



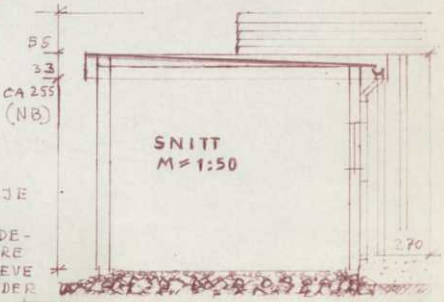
MOT SYDØST

PLAN UNDERETASJE OG GARASJE

Bsj. jnr. 1390-72



NB: TOTAL HØYDE PÅ GARASJE = FRA UNDERKANT TAKBRYSTNING, HOVEDHUS, – OG NED TIL OPPKULTET TERRENG, KONTROLLMÅLES.



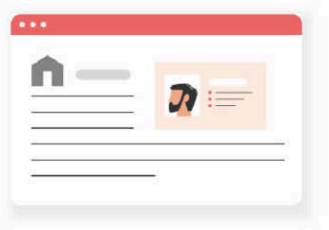
"GULV" I GARASJE KULTES. DET VIL UTSEENDEMESSIG OGSÅ VÆRE EN FORDEL Å HEVE TERRENGET UNDER GARASJEN NOE.

GARASJE – OG LÅTAK, M = 1:100
FOR ANLAUG CHRISTOFFERSEN
BREGNEV. 5 108/344/347

FJELLHAMAR MAI 1972
TEGN: Magnus Rafaelsen

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: DKB8944
Matrikkel: 3222-108/344/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Christina Fredheim

Adresse:
Bregneveien 13,
1470 LØRENSKOG

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

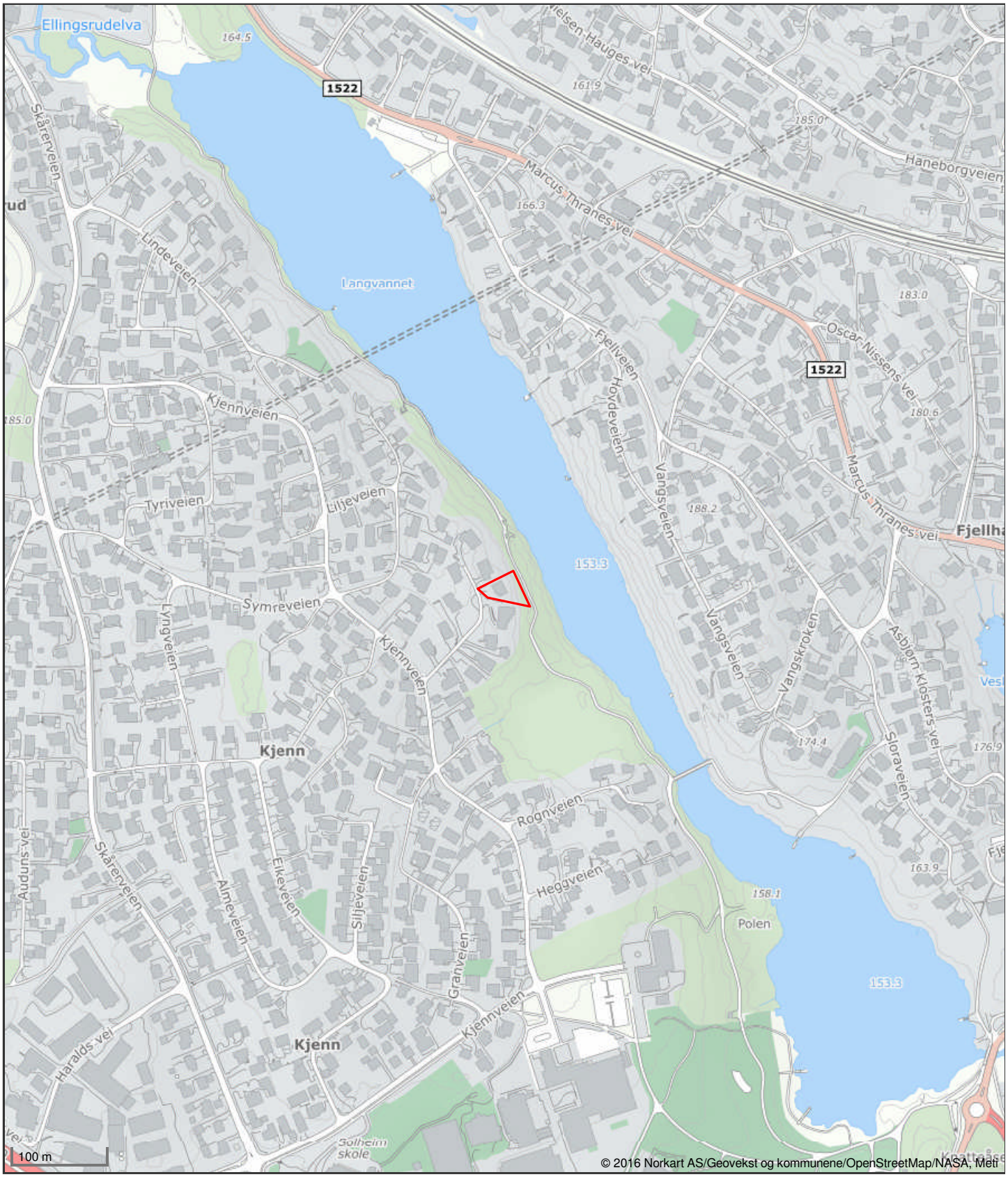
Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
FDV-dokumentasjon	FJELLHAMAR RØRTEKNIKK AS	Rørlegger	2023-04-16
FDV-dokumentasjon	FJELLHAMAR RØRTEKNIKK AS	Rørlegger	2023-03-05

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 5 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

Utskriftsdato: 26.09.2025

Oversiktskart for eiendom 3222 - 108/344//



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

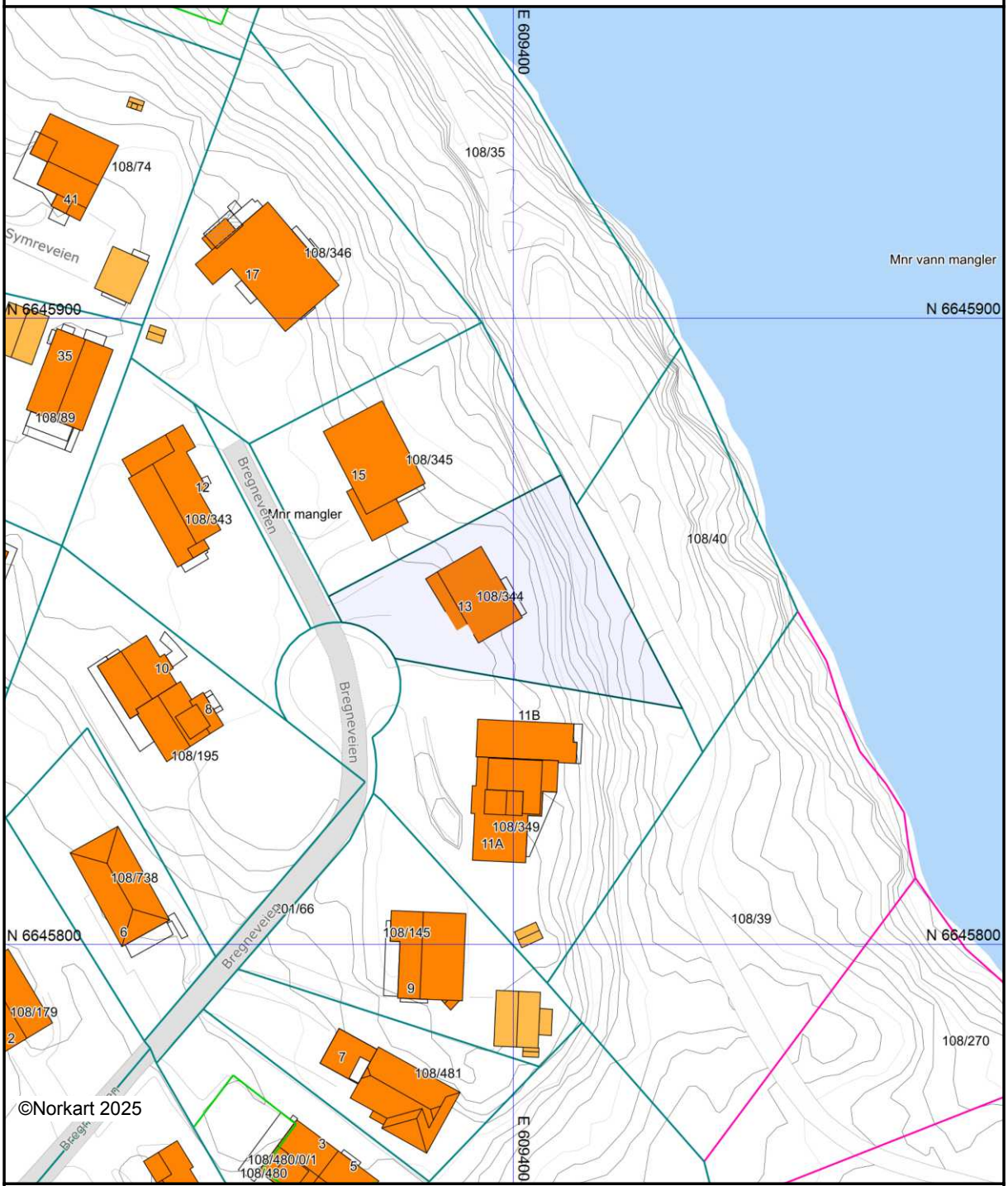
Grunnkart

Eiendom: 108/344
Adresse: Bregneveien 13
Dato: 26.09.2025
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

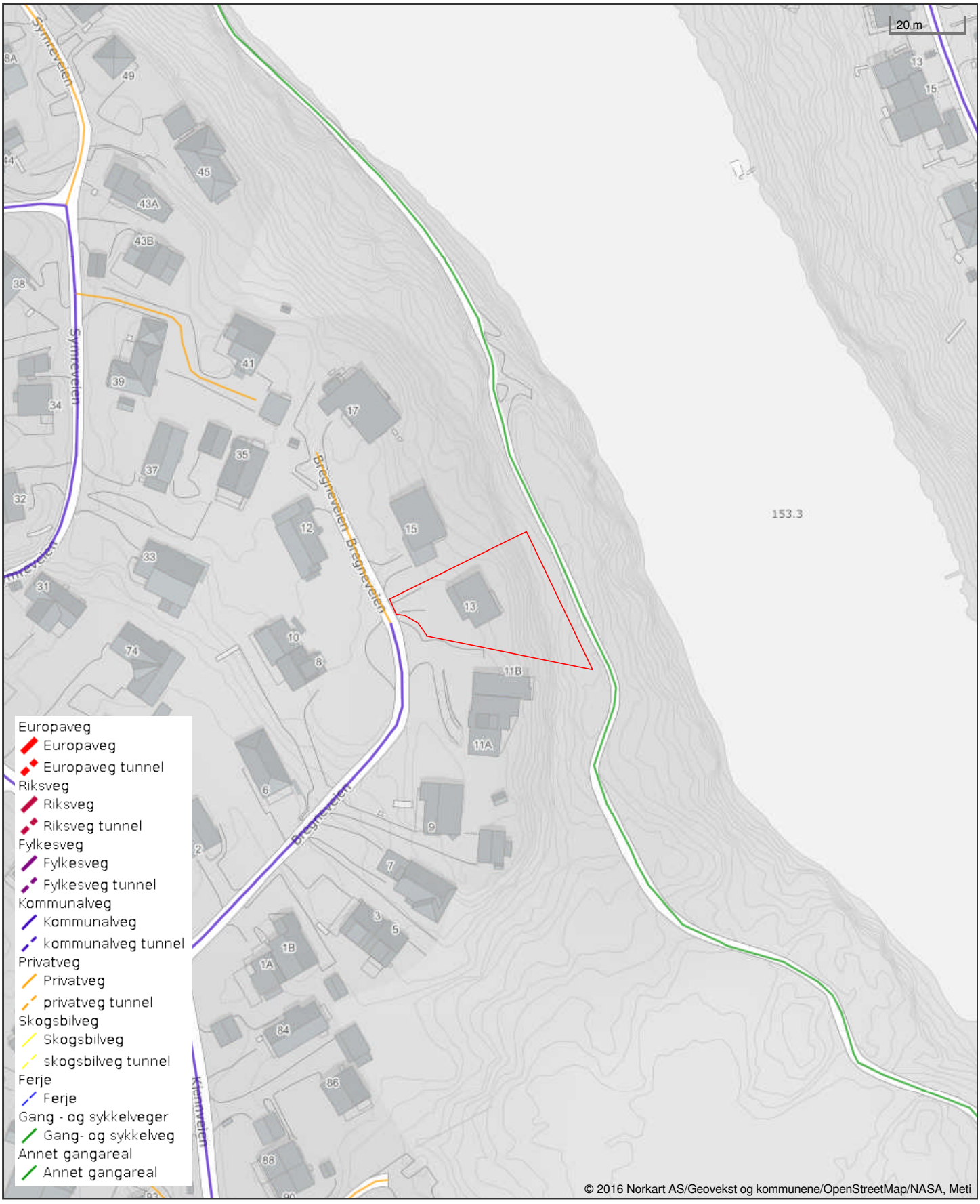


©Norkart 2025

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: 26.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 108/344//



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.

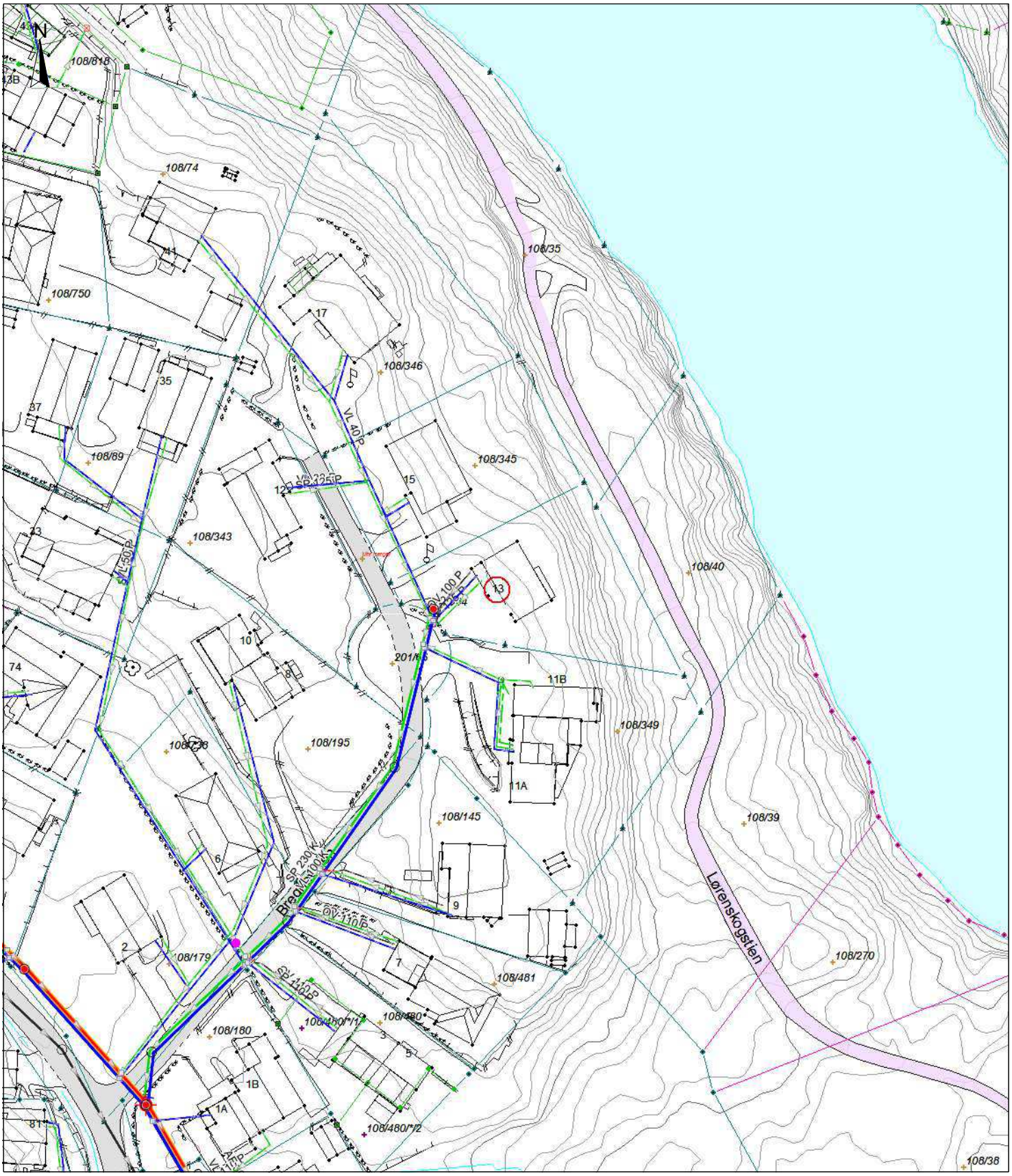
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **108** Bnr.: **344** Adresse: **Bregneveien 13**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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



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

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	108	**Bruksnr.**	344	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bregneveien 13, 1470 LØRENSKOG								

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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- 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** 1 063 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 9 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003005

Navn	Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7530/00-8-06_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 569 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 569 m^2 **Retningslinjer** Vassdragsbelte klasse 1 RPR

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1981005
Navn	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.06.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9286/1981005_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 500 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 1 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 2 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Id	1980006
Navn	Friområde rundt Langvannet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8991/22-8-01_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 569 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

22-8-01
FRIOMRÅDE RUNDT LANGVANNET

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDE RUNDT LANGVANNET, NORDRE OG SØNDRE DEL.

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder de arealer som er regulert til friområde samt selve vannet.

For arealer som er regulert til boligformål og som er båndlagt med byggegrense, gjelder bestemmelsene bare når dette er spesielt anført.

§ 2

A. Innenfor friområdet kan bygningsrådet tillate at det oppføres bygninger og konstruksjoner som har direkte tilknytning til bruken av friområdet og vannet til rekreasjonsformål.

B. Parkering av motorkjøretøyer er bare tillatt på dertil opparbeidede og merkede parkeringsplasser.

§ 3

Opparbeidelse av turveier langs øst- og vestsiden av vannet begrenses som følger:

A. På østsiden fra og med kommunens eiendom Vangsveien 21 A (gnr. 107, bnr. 732) og sørover.

B. På vestsiden fra regulert gangvei fra Symreveien til friområdet og sørover — samt Kinnskogen Vel´s eiendom (Lindeveien 15, gnr. 108, bnr. 7) og nordover.

Turveien skal fortrinnsvis anlegges nær strandkanten og i en bredde som tilpasses terrenget, maksimalt 2,5 meter. Ved opparbeidelsen skal det tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon med utforming kun som gangsti hvor forholdene tilsier det. Sprengningsarbeider børe unngås.

§ 4

Nyanlegg og andre endringer i friområdet kan bare skje etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

Oppfylling og planering innenfor arealer som er båndlagt med byggegrense må anmeldes og godkjennes av bygningsrådet under henvisning til bglvs. § 93.

§ 5

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og byggeforskriftene for kommunen.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 07.05.1980
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus 02.12.1980

Avtale foreligger.

22-4-09/2
KINNSKOGEN

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "KINNSKOGEN, OMRÅDENE NORD FOR RÅDHUSET OG LETTBETONGHUSFELTET I LØRENSKOG KOMMUNE."

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal områdene nyttes som vist i planen.

§ 2
(2b utgår – kfr. kom. plan)

a. Områdene for boligformål skal nyttes til småhusbebyggelse.

b. Bygningenes grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 20% av de enkelte tomters nettoareal ved bygging av en-etasjes bolig og 15% ved bygging av to-etasjes bolig.

c. Bygningsrådet kan, når det fremmes egen bebyggelsesplan for 4 eller flere tomter, godkjenne høyere utnyttingsgrad dersom dette kan skje uten at gjeldende avstandsbestemmelser tilsidesettes.

§ 3

a. Bygningsrådet kan, når særlige forhold tilsier det, gi dispensasjon for oppføring av frittliggende garasjer foran byggegrense mot veg. Ved fylkesveg må også vegsjefens dispensasjon fra vegloven innhentes.

b. Hvor dispensasjon gis etter denne paragraf, skal utkjøring fra garasjen i størst mulig utstrekning legges parallelt med vegen og snuplass skal opparbeides på egen grunn.

c. Gjerder tillates ikke oppført nærmere enn 4,5 m fra regulert senterlinje ved offentlig vei.

§ 4

Nordre del av friområdet på gnr. 108, bnr. 2, øst for Almeveien kan etter bygningsrådets godkjenning nyttes til offentlig barneinstitusjon dersom det oppstår behov for dette.

Bygningsrådet kan ellers, innenfor de regulerte boligområdene, tillate oppført anlegg for lek og andre typer fellesanlegg.

§ 5

a. Regulerte frisiktarealer ved veikryss innen planområdet skal ryddes og planeres slik at det blir fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum, jfr.v.lovens §§ 29 og 31.
b. Private avkjøringer skal anlegges slik at de blir oversiktlige og ikke medfører unødige faresituasjoner, jfr.vegl. § 43

§ 6

Ingen eiendom må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den alminnelige ferdsel, jfr. vegl. § 31.

Vedkommende vegmyndighet kan om nødvendig kreve slik beplantning fjernet, jfr. vegl. § 31.

§ 7

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

Revidert 23.7.79, sak 251/79.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 01.04.1981
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 04.06.1981

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 2b i disse reguleringsbestemmelsene.

Kommunedelplan
Differensiert vassdragsforvaltning

BESTEMMELSER:

§ 1

Kommunedelplanen omfatter arealer innenfor vernesonen, dvs. grøntsonen langs vassdraget samt selve vassdragsstrengen. Vernesonen er for forvaltningsklasse 1 vist på plankart datert 11.06.03 stedvis med byggegrense og for øvrig arealer inntil 100 m fra strandlinje, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

I den utstrekning vassdrag ikke er vist i kommunedelplanens plankart, gjelder plan - bestemmelsene tilsvarende.

§ 2
Forvaltningsklassifisering av vassdragsområdene.
Arealer som omfattes av kommunedelplanen inndeles i følgende forvaltningsklasser:

Landområder:
Forvaltningsklasse 1 – byggeområder og friområder
Forvaltningsklasse 2 – friområder og LNF-områder
Forvaltningsklasse 3 – friområder og LNF-områder innenfor Marka

Vassdragsstrenger:
Forvaltningsklasse 1 – friluftsområder
Forvaltningsklasse 2 – frilufts- og naturområder
Forvaltningsklasse 3 – naturområder

Selve vassdragsstrengen, innsjøer og tjern gis arealkategorier hjemlet i § 20-4, 1. ledd nr. 5 i plan- og bygningsloven.

§ 3
Fellesbestemmelser for vassdragsområder forvaltningsklasse 1, 2 og 3.
Innenfor vernesonen gjelder et generelt byggeforbud. Det tillates ikke arbeid eller tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §§ 81, 84 og 93 j, samt fradeling til slike formål før tiltaksområdet inngår i regulerings- eller bebyggelsesplan.

Inngrep som endrer kantvegetasjonen langs vassdragsstreng samt inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer i vassdragsstreng tillates ikke.

Lukking av vassdrag innenfor vernesonen tillates ikke.

Inngrep som kan forringe verdier knyttet til opplæring/undervisning, opplevelsesverdier og friluftsverdier, herunder fremkommelighet i og langs vassdragsstreng, tillates ikke.

Bruk av vassdragsstrengen som trasé for ulike ledningsanlegg, som for eksempel vann- og avløpsledninger, tele- og TV-kabler, ledninger for fjernvarme og lignende, tillates ikke annet enn ved nødvendig kryssing av vassdrag, og med krav om nedgraving av ledningene.

Kryssing av vassdrag skal skje ved bruk av bru og på en slik måte at bunnen og breddene bevares slik at det opprettholdes fri passasje på land langs vassdragsstrengen. Det må ikke støpes ny bunn i vassdragsstrengen. For klopper, turveibruer og mindre bilveier/adkomstveier, der omgivelsene er grønne og ubebygde og trafikken minimal, kan disse kravene lempes.

Følgende unntak kan vurderes:

- For de arealer som omfattes av kommunedelplanen kan enkle og naturvennlige tiltak som tursti, rasteplasser, badeplasser eller fiskeplasser tillates.

- Tiltak som fremmer vassdragenes vannkvalitet kan tillates.

- Gjenåpning av lukkede bekkeløp skal pålegges i aktuelle reguleringsplaner, der slik åpning er praktisk gjennomførbar.

Leveområder for plante- og dyrearter som er truet, jf. nasjonal rødliste for truede arter i Norge, og mindre områder med stor verneverdi skal gis særlig beskyttelse. Dammer med amfibier og/eller mulige yngleplasser for amfibier skal ikke lukkes eller tømmes for vann. Dokumentasjon av verneverdi skal fremlegges ved søknad om tiltak innenfor vernesonen.

Alle tiltak i vernesonen må innpasses under hensyntagen til vegetasjon og terrengform. Terrenginngrep i vernesonen er søknadspliktige. Rydding av busker og trær under høyspenttraséer skal foretas på en måte som ivaretar vegetasjonen slik at denne ikke raseres.

Beskrivelse av retningslinjene - se kommunedelplanen.

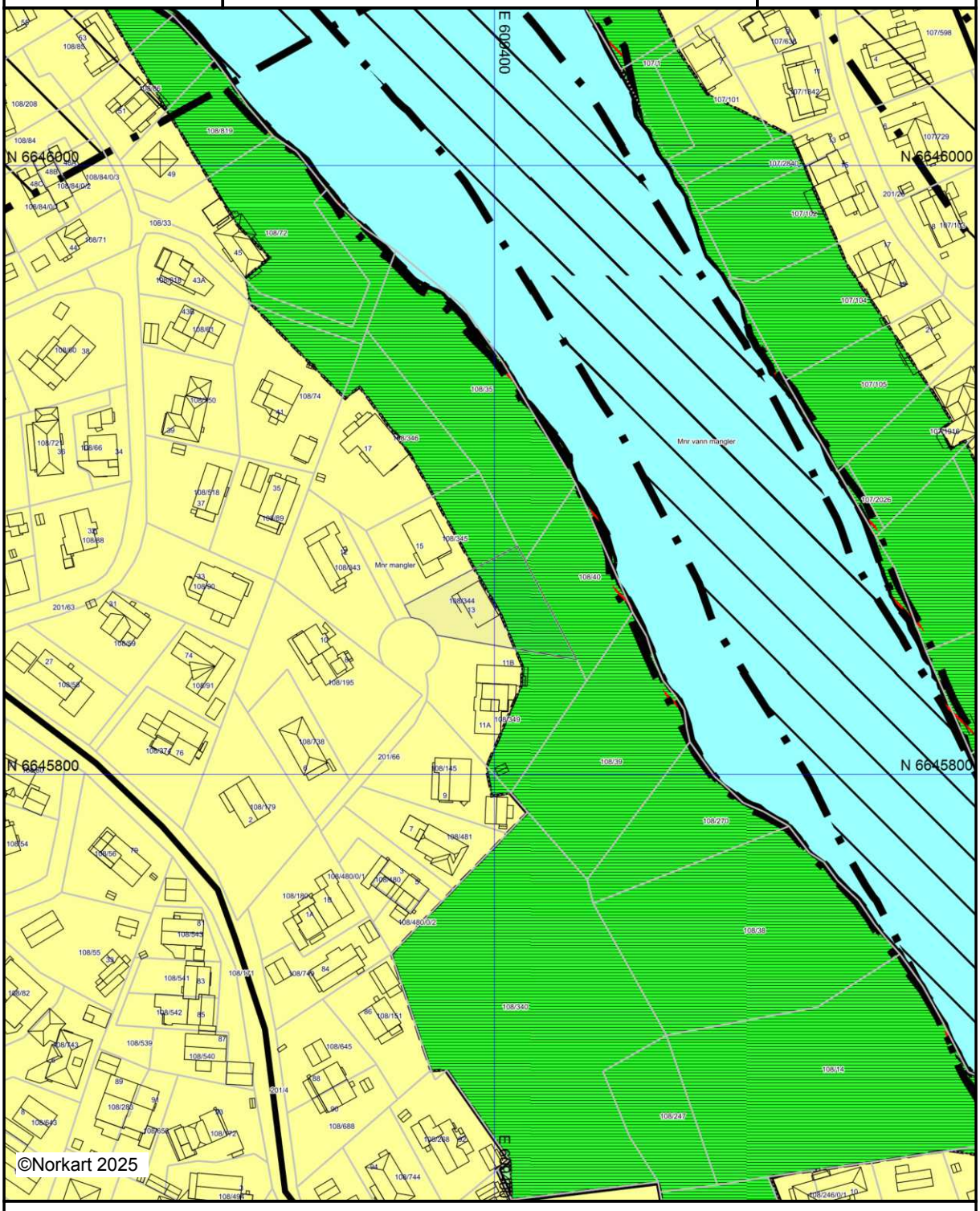
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 108/344
Adresse: Bregneveien 13
Utskriftsdato: 26.09.2025
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
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase - framtidig
- Kollektivtrase tunnel - framtidig

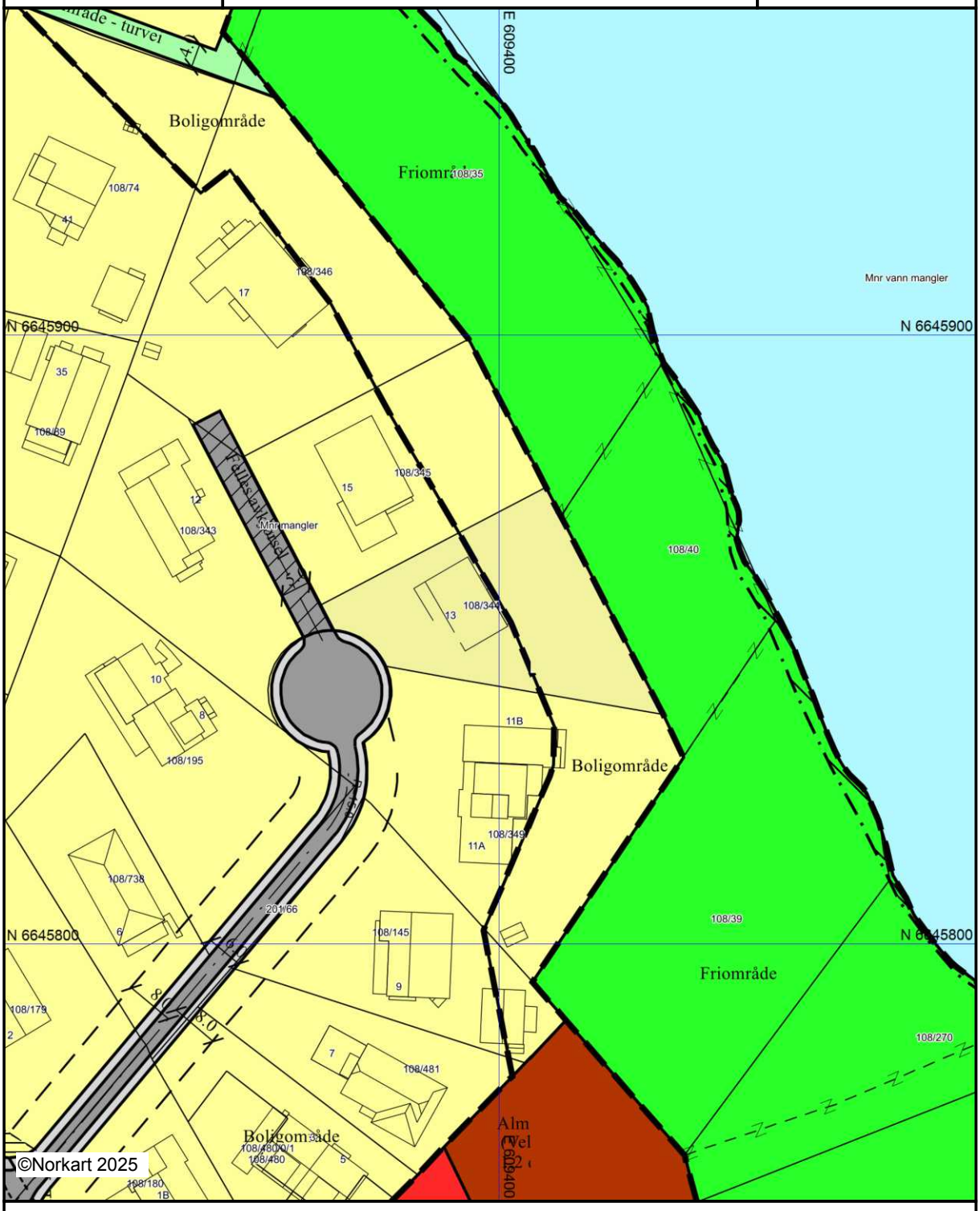
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 108/344
Adresse: Bregneveien 13
Utskriftsdato: 26.09.2025
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
- Offentlig barnehage
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Område med flomfare
- 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
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

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:
Bregneveien 13, 1470 Lørenskog
Gnr. 108, Bnr. 344, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
306250209

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
