Rolvsrudveien 20

LØRENSKOG



Prisantydning Kr. 9 500 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 189/228 kvm
Megler Thomas Madsen **Tlf** 982 39 652

notar



Rolvsrudveien 20

Innholdsrik enebolig med dobbelgarasje, stor terrasse og egen inngang til kjeller| Tomt på 858,7m² | Barnevennlig område

Adresse	Rolvsrudveien 20 1461 LØRENSKOG
Prisantydning	Kr 9 500 000,-
Omkostninger	Kr 256 490,-
Totalpris	Kr 9 756 490,-
BRA-i/BRA Total	189/228 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1989
Soverom	4

Thomas Madsen v/ Notar Romerike har gleden av å presentere en innholdsrik og hyggelig enebolig beliggende i et populært og barnevennlig område på Lørenskog. Eiendommen ligger på en romslig tomt på ca. 858,7m², med gode uteområder og en stor terrasse på ca.60m². Dobbelgarasje med ellader og et romslig gårdsareal belagt med belegningsstein.

Boligen byr på en lun og innbydende stue med peis og varmepumpe fra 2025, samt et nyere Norema-kjøkken fra 2006 med integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til den romslige terrassen. I tilknytning til uteområdet finnes også en nedenforliggende terrasse med karpedam, som gir hagen et hyggelig særpreg.

Kjelleretasjen har egen utvendig inngang med adkomst fra hagen. Det er elektriske varmekabler i alle rom i underetasjen, med unntak av to boder.

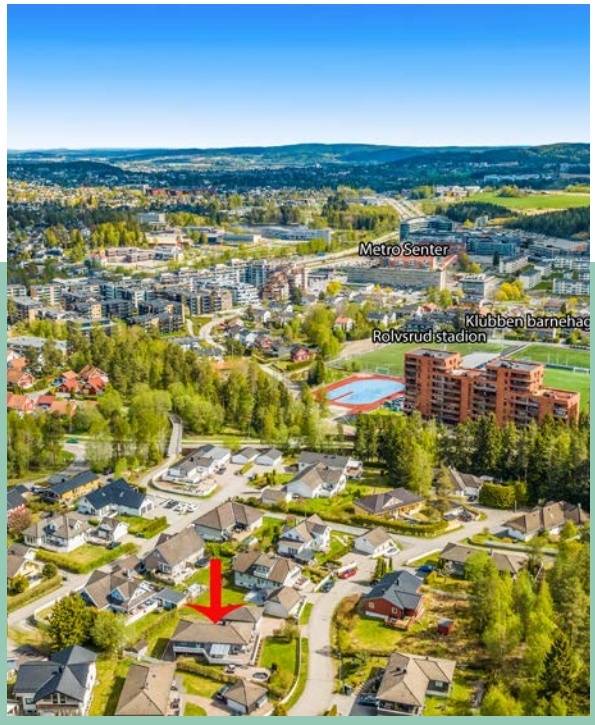
Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Thomas Madsen

Eiendomsmegler
982 39 652 / tm@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	38
Vedlegg	41
Budgivning	127

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.
"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning







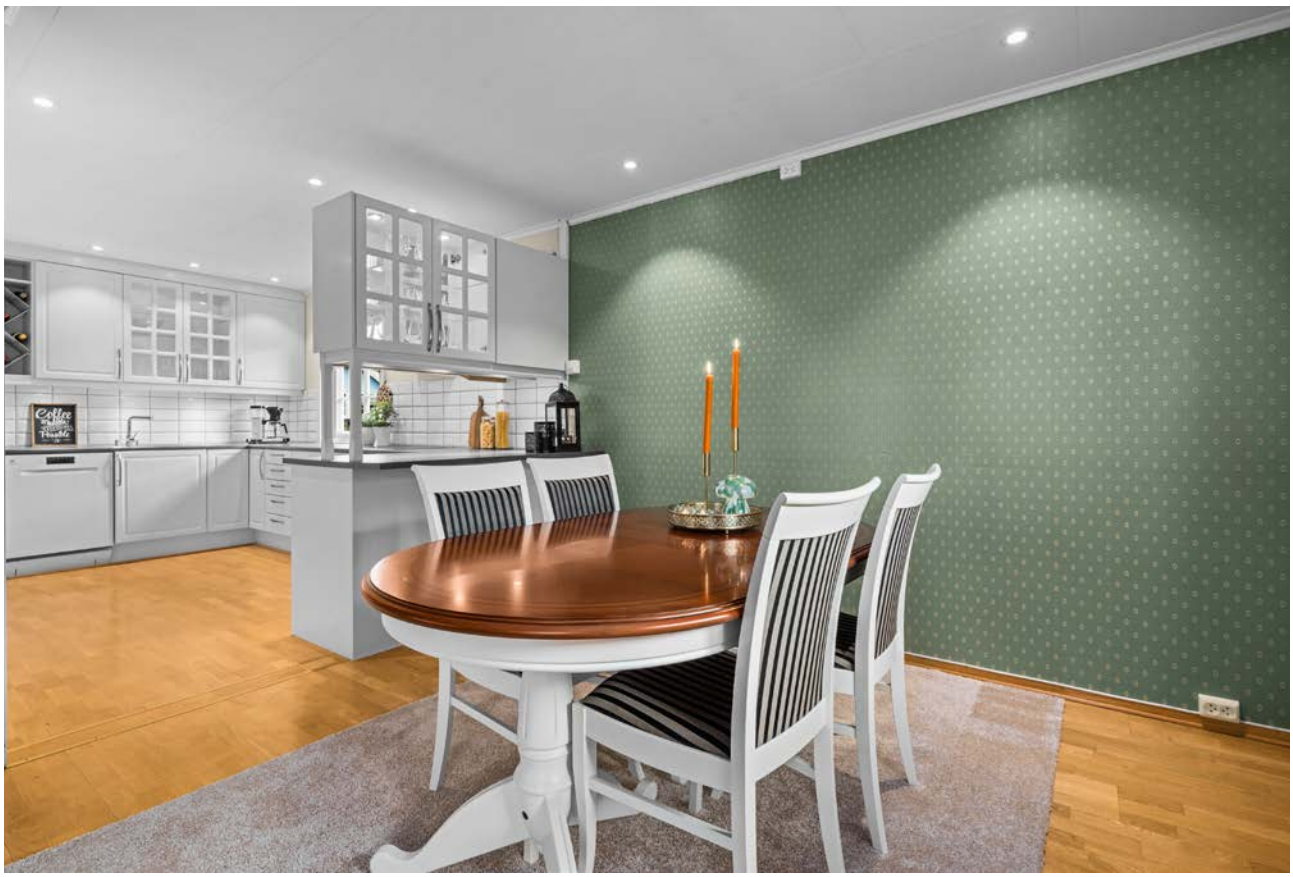




































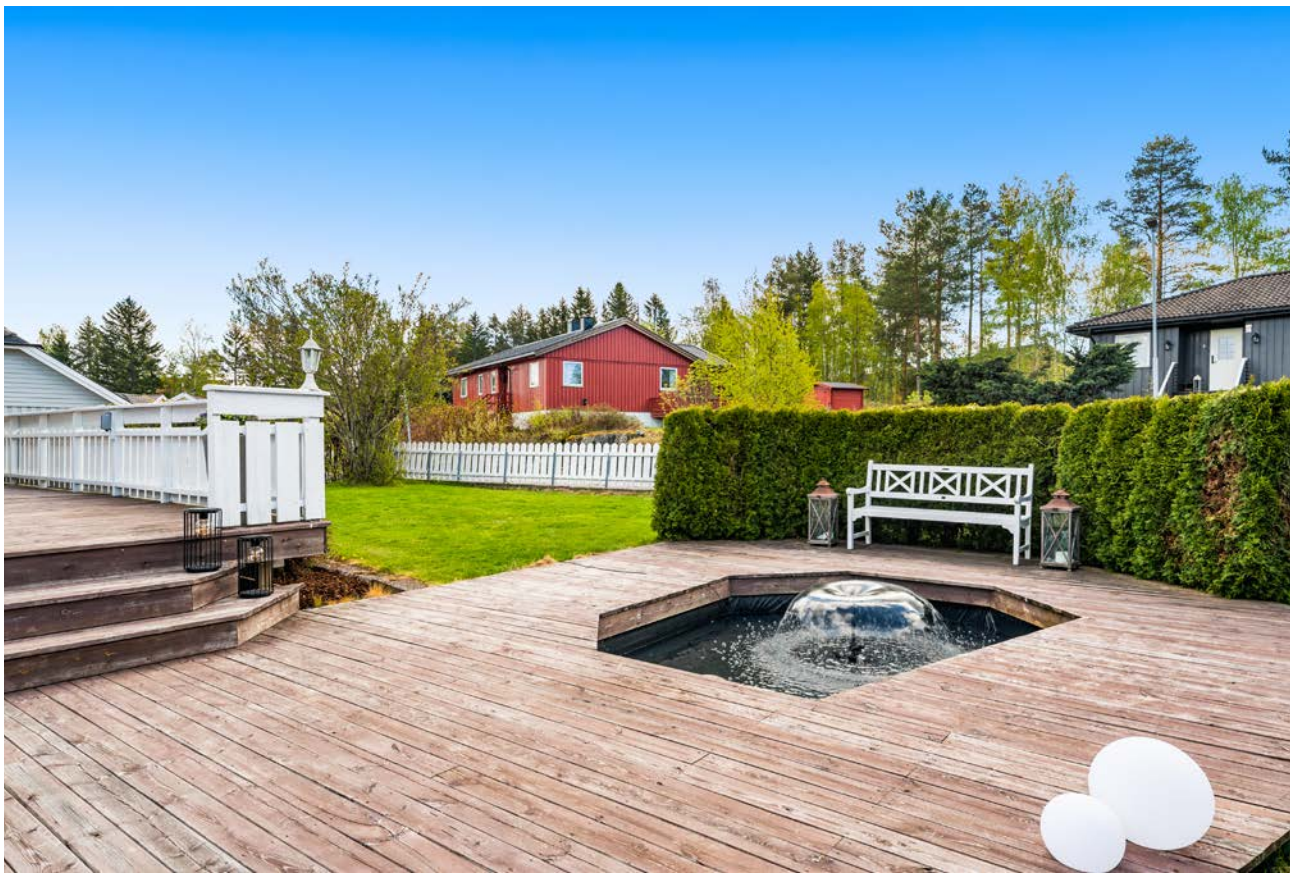






















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Eiendommen ligger svært attraktivt til i et rolig og etablert boligområde i Lørenskog. Boligen ligger i en gate med lite trafikk, noe som skaper trygghet og gjør området svært barnevennlig. Her kan barna leke fritt i trygge omgivelser, og det finnes flere lekeplasser og grøntområder i umiddelbar nærhet.

I nærområdet finner man et variert tilbud for både barn og voksne. Rolvsrud Stadion og idrettspark ligger innen kort rekkevidde, med fotballbaner, flerbrukshaller og gode treningsmuligheter for hele familien. Det er også kort vei til SNØ, Norges unike helårsarena for alpint, snowboard og langrenn perfekt for aktive familier som vil stå på ski året rundt. I tillegg ligger både turstier og markaområder ikke langt unna, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Losby golfklubb er en av landets beste golfklubb, med et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.
Losby besøksgård og golfbane er et populært utfluktsmål med aktiviteter for både små og store.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med flere barnehager og skoler i nærheten. Det er kort vei til både barneskole, ungdomsskole og videregående, og sikre skoleveier gjør hverdagen enklere for både barn og foreldre.

Lørenskog er kjent for gode kollektivmuligheter. Det er gangavstand til bussholdeplasser med hyppige avganger mot Lillestrøm, Strømmen, Oslo og omkringliggende områder. I tillegg ligger Lørenskog stasjon og Lillestrøm stasjon kun en kort kjøretur unna, med togforbindelser som gjør pendling til Oslo S svært enkelt. E6 og E18 er raskt tilgjengelig for deg som foretrekker bil.

Rolvsrudveien ligger også sentralt i forhold til handel og servicetilbud. Strømmen Storsenter, Triaden senter og Metro Senter ligger få minutter unna med et stort utvalg butikker, restauranter, treningssentre og kino. Dagligvarebutikker finnes i nærområdet, slik at alt du trenger i hverdagen ligger lett tilgjengelig.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Rolvsrudveien 20, 1461 LØRENSKOG

OPPDRAGSNUMMER
23-0045/26

SELGER
Trygve Torgersen
Marie Sigrun Torgersen

MATRIKKEL
Gårdsnummer 102, bruksnummer 364, , ideell andel 1/1.
i Lørenskog kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
C

INFO ENERGIKLASSE
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK
Selgers strømforbruk: 23200 kWt i 2025.

Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT
Eiet tomt på 859 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiet tomt på 858,7 kvm.

TAKST
Tilstandsrapport datert 09.04.2026. utført av Aleksander Olsen.

BYGGEÅR
1989

BYGGEMÅTE

Eneboligen er fra 1989 og er oppført med grunnmur i leca e.l. og støpt såle/fundamentering av betong, med synlig fuktsikring på kontrollstedene og drenering kontrollert fra bakkeplan. Ytterveggene er i reisverk fra byggeår og er utvendig bekledd med panel. Bygningen har tekket saltak med undertak av trefiberplater og takstoler/sperrer fra byggeår, og renner, nedløp og beslag er også fra byggeår. Etasjeskillerne er i trebjelkelag med påliggende selvbærende plater/tregulv, og det er støpt dekke i kjeller. Vinduene er malte vinduer med isolerglass fra byggeår, det er malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår, finert ytterdør fra byggeår og en fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt fra 2013. Utvendig er det terrasse og balkong i trekonstruksjon, markterrasse belagt med heller, utvendig tretrapp og hellelagte trapper. Det er også utvendige tregjerder rundt tomten og overbygget inngangsparti i underetasjen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: · Det er påvist avvik i beslagløsninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Synlig elde og slitasje generelt.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
· Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: · Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
· Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
· Undertaket er misfarget.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Dører
Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
· Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Dører - 2
Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: · Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overbygget tak er kun en lettkonstruksjon der forsterkninger og kommende vedlikehold tilfaller ny eier. Konstruksjonen har lokale skjevheter.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1
Avvik: · Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 3
Avvik: · Konstruksjonene har skjevheter.

- Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: · Konstruksjonene har skjevheter.
Noe værslitt treverk.

- Utvendig > Utvendige trapper - 2
Avvik: · Konstruksjonene har skjevheter.
Synlig elde og slitasje.

- Utvendig > Andre utvendige forhold
Avvik: Synlige elde, variasjoner og skjevheter.

- Utvendig > Andre utvendige forhold - 2
Avvik: Noe skjevheter på overbygget inngangsparti i u.etg.

- Innvendig > Overflater
Avvik: · Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Noen bomfliser i entré. Noe skade på parkett bak kjøleskap. Stedvis synlig elde og slitasje på gulvoverflater.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Det ble påvist dampsperre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampsperre på sikt er påregnelig.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
· Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: · Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Synlig elde og slitasje på stedvis silikon og flisfuger.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: · Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Det gjøres oppmerksom på alder.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Bakkenivå er stedvis over topp fuktsikring/klemlist.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: · Grunnmuren har sprekkdannelser.
· Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Avvik: · Konstruksjonene har skjevheter.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: · Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell
Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell
Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.
Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.
Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Anlegg hovedsakelig fra byggeår dog stedvis lokale oppgraderinger.
Avvik: Samsvarserklæring er ikke fremlagt.
Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Anlegg hovedsakelig fra byggeår dog stedvis lokale oppgraderinger.
Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.
Ved manglende samsvarserklæring kan man ikke vite hva som er utført av arbeider og type komponenter som er brukt. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Opplysninger fra eier:
·Gjennomgang: Det har vært fagfolk og sjekket sikringsskap og forskjellige kurser.
·Firma: Selskap fra Lørenskog (husker ikke navn/detaljer, muligens det står nevnt i sikringsskap).
·Elbillader: Også ved installasjon av elbillader ble det gjort en oppdatering i sikringsskapet. Dette ble utført av Vito Elektro i 2023.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Boligen ble kjøpt i 1991.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Gjerde entreprenør
Beskrivelse: Renovering bad/toalett 1. etg i 2014

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Renovering bad i 1, etg i 2014.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse: Entreprenør ordnet alt

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

Beskrivelse: Lekkasje lang pipe. Nytt beslag rundt pipe og ekstra tetting av mønestein i 2024 Lekkasje fra himling i stue, skifte himling stue og kjøkken, (2024)forsikringssak.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Småsprekker i leka oppe på betongmur for garasje

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: sluk for dusj i kjelleretasje hadde litt maur en periode før 2000, ikke etter det.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Vito Elektro/ Rett Elektro/
Beskrivelse: Egen kurs elbil lader garasje/Downlight kjøkken, stue, kjøkkenskap. Downlight kjellerrom ved egeninnsats

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

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Ladeboks med egen kurs utført av Vito Elektro i 2023.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Romerike Bygg, Mna Takservice, HD solskjerming, ST Bygg
Beskrivelse: Utvidelse av terrasse, forbedring inngangsparti og tak over inngang kjeller 2014/2015. Nytt pipebeslag, ekstra tetting møne november 2023. Ny Markise og garasjeport 2019/2020 Ny drenering foran garasjeport i 2020, av St. bygg. Ny himling i stue, kjøkken. Spotter i kjøkken/stue utført av 2024 (forsikring sak). Varmepumpe satt inn i 2025 utført av norske klimasenter. Elbillader utført av Vito Eletro, 2023.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse: Hele underetasje er bygd opp for bruk med 2 sov, bad, vaskerom kj.stue

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse: Godkjent 2026

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

Kommentar fra selger: Varmekabler hele underetasjen utenom 2 boder.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2025:
· Nytt greps blandebatteri fra 2025.
· Varmepumpe fra 2025.

2024:
Ny himling i stue og kjøkken fra 2024.
Downlight i kjøkken og spisestue fra 2024.

2023:
· Også ved installasjon av elbillader ble det gjort en oppdatering i sikringsskapet. Dette ble utført av Vito Elektro i 2023.
· Nytt pipebeslag og gjennomgang av eventuell lekkasje rundt pipe, samt tetting under mønestein. Montert ny takstige/taktrinn i henhold til gjeldende forskrifter. Utført av Mna Takservice i november 2023.

2014:
· Gjerde Entreprenør AS i 2014 dog uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk. Det er elektrisk styrt vifte.

2013:
· Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2013. Yale doorman kodelås.

1993:
· Varmekabel i kjellerstue (montert i 1993). Det er varmekabler i alle rom i underetasjen, med unntak av 2 stk. boder.

· Boligen er nylig omsøkt vedrørende rom i u.etg og godkjent av kommunal sektor.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen følger reguleringsplan Rolvsrud Skog (plan-ID 1981004). Dette er en eldre reguleringsplan hvor eiendommen er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan Rolvsrud Skog - felt 3 (plan-ID 1987001), som er en bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplanen, hvor formålet er frittliggende småhusbebyggelse. 15.05.1981.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel (ID 2022003), med ikrafttredelse 15.03.2023. Et delareal på 859 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (ID 2024004), som har status som planforslag.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og peisovn i stue.
Boligen har varmepumpe fra 2025, varmekabler i gulvet og peisovn.
Det er varmekabel i kjellerstue (montert i 1993), varmekabler i alle rom i underetasjen med unntak av 2 stk. boder, og varmekabler i gulvet på bad i 1. etasje.

-Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken med motor på loft.
-Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerom. Rommet har sluk for lekkasjevann.

-Varmepumpe fra 2025.
-Sikringsskap med automatsikringer. Det er opplyst om elbillader.

PARKERINGSFORHOLD
Parkering i garasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Garasjen er oppført i 1993 og har anvendelse parkering og lagring. Garasjen har leddet port med elektrisk portåpner.
Det er opplyst at det ved installasjon av elbillader ble gjort en oppdatering i sikringsskapet. Dette ble utført av Vito Elektro i 2023.

VEI/VANN/KLOAKK
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, utstedt av kommunen etter ferdigbefaring av nyoppført enebolig, datert 20.06.1989.

Det foreligger ferdigattest - bruksendring, terrengendring og fasadeendring, datert 05.10.2026

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Boligen er nylig omsøkt vedrørende rom i u.etg og godkjent av kommunal sektor.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

INNHOLD
1.etasje: Vindfang, entré, soverom, soverom 2, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue, trapperom.
Kjelleretasje: Trapperom, gang, vaskerom, bod, bod 2, kjellerstue, soverom, bad, gang 2, entré.

STANDARD
VINDFANG/ENTRÉ
Lyst og romslig vindfang/entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen har eikeparkett, med praktiske fliser med gulvvarme innenfor inngangsdøren, samt malte panelplater på veggene. Det er garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter. Fra entréen er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

STUE
Romslig og hyggelig stue med eikeparkett på gulv og gode møbleringsmuligheter. Den flotte peisovnen med steinforblending skaper et lunt og stemningsfullt preg, samtidig som varmepumpen bidrar til behagelig innetemperatur året rundt. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir rommet en lys og luftig atmosfære. Stuen har god plass til flere sittegrupper og ligger i naturlig tilknytning til spiseplassen og kjøkkenet.

STUE (kjellerstue)
Hyggelig kjellerstue med god plass til både sofagruppe og øvrig møblering. Rommet har laminat på gulv, malte panelvegger og panel i himling. Vedovn gir lun og behagelig varme, og flere vinduer sørger for naturlig lysinnslipp. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Forøvrig er det varmekabler i alle rom i kjelleretasjen, med unntak av bodene.

KJØKKEN
Lyst og romslig kjøkken med Norema kjøkkeninnredning fra 2006. Innredningen har hvite, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og et nytt ettgreps blandebatteri 2025. Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass og er utstyrt med integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin og stekeovn, samt induksjonstopp og ventilator over kokesonen.
I naturlig tilknytning til kjøkkenet er det etablert en hyggelig spiseplass med god plass til spisebord. Herfra er det også utgang til en stor terrasse, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

TERRASSE
Stor og innbydende terrasse på ca. 60 kvm. Terrassen byr på rikelig plass til både spisegruppe, grill og flere hyggelige sitteplasser. Deler av terrassen er overbygget med lettak, noe som gir en lun og skjermet uteplass og forlenger bruken gjennom sesongen. Stemningsfull utebelysning bidrar til en hyggelig atmosfære på kveldstid.
Fra hovedterrassen er det videre adkomst til nedenforliggende terrasse og karpedam.

BAD/WC/VASKEROM
Bad (1.etasje)
Lyst og innbydende bad med flislagte vegger og gulv, malt tak og elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med heldekkende servant på romslig underskap, speil med integrert belysning og praktisk høyskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Videre er det vegghengt toalett og en romslig dusjsone med dusjvegger i herdet glass. Innfelte downlights i taket gir god belysning, mens vinduet sørger for naturlig lysinnslipp.

Bad (kjelleretasje)
Eldre bad fra byggeår med flislagt gulv og våtromstapet på veggene. Badet er innredet med nedfelt servant i benkeplate med underskap, speil, belysning og gode oppbevaringsmuligheter. Videre er det toalett og dusjkabinett med flere dusjfunksjoner. Rommet har vindu som gir naturlig lysinnslipp, gulvvarme samt elektrisk ventilasjon.

Vaskerom (kjelleretasje)
Eldre vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og malte betongvegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, samt god plass til tørketrommel og øvrig klesvaskhåndtering. Veggmontert hyllesystem gir gode oppbevaringsmuligheter.

SOVEROM/GARDEROBE
Soverom 1
Lyst soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har pent gulv, lyse panelvegger og vindu som gir godt med naturlig lys. Praktisk garderobeløsning med skyvedører og speil gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar samtidig til en luftig romfølelse.

Soverom 2
Lyst og hyggelig soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Rommet har lyse panelvegger, pent gulv og et stort vindu som sørger for rikelig med naturlig lys. Praktisk garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 3
Lyst og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har gulvvarme som gir behagelig komfort, samt vindu som sørger for godt med naturlig lys. Langs den ene veggen er det en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter, som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en luftig romfølelse.

Soverom 4
Lyst og romslig soverom med god plass til seng og øvrig møblement. Rommet har lyse panelvegger, pent gulv og flere vinduer som gir godt med naturlig lys. Gulvvarme sørger for behagelig temperatur og god komfort, og rommets størrelse gir fleksible møbleringsmuligheter.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Eikeparkett, fliser på bad og laminat i rom under terreng.
Vegger: Malte flater, fliser på bad og panel i rom under terreng.
Himling: Malte flater på innvendige takoverflater.

HVITEVARER
Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 189 m²
BRA - e: 39 m²
BRA totalt: 228 m²
TBA: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 91 m² Trapperom, gang, vaskerom, bod, bod 2, kjellerstue, soverom, bad, gang 2, entré.

1. etasje
BRA-i: 98 m² Vindfang, entré, soverom, soverom 2, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue, trapperom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
67 m² Terrasse- og balkongareal.

GARASJE
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 39 m² Garasje.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i stue.
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,30 meter i kjellerstue.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 9 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 23 081,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Fakturert gebyr for 2025:
Avløp kr 8 787,60
Feiing kr 553,-
Renovasjon kr 6 430,90
Vann kr 7 309,80

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen 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.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 2 235 375,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 8 941 499,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 9 500 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 237 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 256 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 9 756 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

1987/11298-2/8 01.12.1987 ERKLÆRING/AVTALE
D E KAN KUN SELGES TIL EKTEFELLE ELLER DEN ELEKTRISK BUREAU
UTPEKER SAMT BOPLIKT NÆRM BESKR

1989/11690-1/8 15.11.1989 ** DIVERSE PÅTEGNING
Forkjøpsretten vil ikke bli gjort gjeldende ved evt.
tvangsinndrivelse av pantelån gitt av ABC-Bank til hjemmelshaver
Terje Hylen.

1990/3283-1/8 30.03.1990 ** DIVERSE PÅTEGNING
Forkjøpsretten til Elektrisk Bureau A/S slettes på d.e.

1990/2269-1/8 02.03.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Målebrev

1990/14463-1/8 14.11.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/spillvann- og overvannsledn. m/nødv. kummer m.fl.bestem.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/5293-1/8 18.06.1987 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0230 GNR: 102 BNR: 167
SKYLDDELINGS-FORRETNING

2020/209834-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0230 GNR: 102 BNR: 364

2024/172698-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3029 GNR: 102 BNR: 364

Beskrivelse av servituttene:
Eiendommen har tinglyste eldre dokumenter knyttet til etablering, fradeling og tidligere overdragelse av eiendommen. Det foreligger blant annet et skjøte fra 1987 med bestemmelser om bygge- og boplikt samt begrensninger i adgangen til videresalg de første seks årene. De tidsbegrensede bestemmelsene er etter sin ordlyd utløpt. Videre foreligger delingsforretning og målebrev knyttet til opprettelsen og oppmålingen av eiendommen.

GRUNNBOKSDATO
09.04.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
Storebrand Forsikring

POLISENUMMER
2450691

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
16.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER
Thomas Madsen, Eiendomsmegler
Epost: tm@notar.no
Mobil: 982 39 652

MEGLERS VEDERLAG
Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Reguleringskart
Ledningskart
Tegninger
Ferdigattest
Kommunale gebyrer
Servitutter
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

ROLVSRUDVEIEN 20

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Reguleringskart
Ledningskart
Tegninger
Ferdigattest
Kommunale gebyrer
Servitutter
Energiattest
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Enebolig
Rolvsrudveien 20, 1461 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 102, bnr. 364

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 01.07.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2413 **Eiendomsverdi ref nr:** YQ9943

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1989 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1985 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i leca e.l og støpt såle i betong.

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.
Finert ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.
Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2013. Yale doorman kodelås. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 60 m². Trekonstruksjon fra stue. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Noe synlig elde. Overbygget lettak.
Nedenforliggende terrasse med karpedam.
Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m². Trekonstruksjon.
Rekkverkshøyde på 90 cm. Noe synlig elde og slitasje.
Markterrasse belagt med heller med synlige skjevheter.

Utvendig tretrapp fra 2014. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og skjevheter der vedlikehold eller kommende utskiftninger ikke kan utelukkes på sikt.
Hellelagte trapper fra 1994. Trapp fremstår med tiltenkt gangefunksjon, men utbedringer er påregnelig.

Utvendige tregjerder rundt tomten fra ukjent årstall. Gjerder fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlige elde, variasjoner og skjevheter.
Noe skjevheter på overbygget inngangsparti i u.etg. Oppretting er påregnelig.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Støpt dekke i kjeller. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om

Beskrivelse av eiendommen

negative avvik på befaringsdagen.

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Malte profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Sjekkpunktet er vurdert ut i fra visuell kontroll på befaringsdagen, gjennomgang av egenerklæring og gjennomgang med eier. Det ble ikke opplyst eller påvist negative avvik på befaringsdagen for øvrig.

Oppvarming: Varmekabel i kjellerstue (montert i 1993). Det er varmekabler i alle rom i underetasjen, med unntak av 2 stk. boder.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Gjerde Entreprenør AS i 2014 dog uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Veggene har fliser. Taket er malt. Det foreligger ingen dokumentasjon på badets oppføring og utførelser på underliggende konstruksjoner samt produkttyper. Betongdekke. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vaskerom
Eldre vaskerom fra byggeår. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelasting på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Betongdekke. Fliser på gulv og malt betong på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin. Utslagsvask. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 2000 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på våtrommet for øvrig.

Bad
Eldre bad fra byggeår. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelasting på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Elektrisk ventil. Fliser på gulvet og våtromstapet på vegg. Nedfelt servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

KJØKKEN

Gå til side

Norema kjøkkeninnredning fra 2006 med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri fra 2025. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Røropplegg av eldre kobberrør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken med motor på loft fra 1989. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Varmepumpe fra 2025. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretakelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene.

Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.
Støttemur i stablestein fremstår med tiltenkt funksjon ut i fra visuell kontroll. Noe variasjoner ble registrert men støttemur fremstår som stabil på befaringsdagen. Kommende vedlikehold av støttemur er påregnelig på generelt grunnlag. Ukjent utførelse på underliggende masser og oppbygging.

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

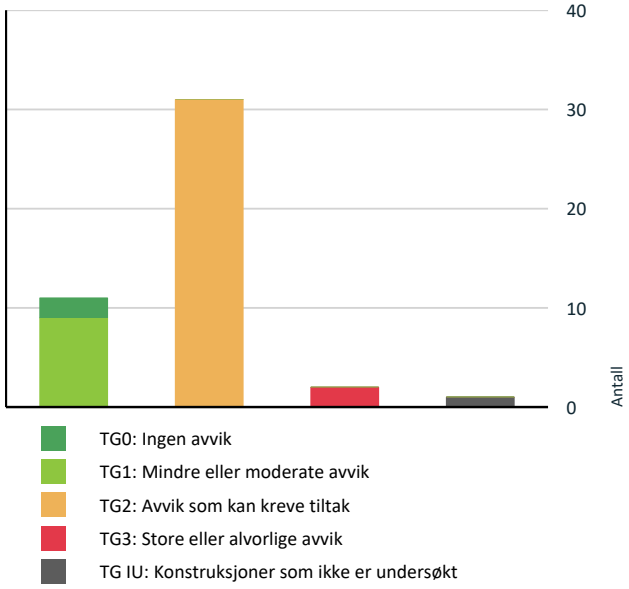
Boligen er nylig omsøkt vedrørende rom i u.etg og godkjent av kommunal sektor. Det henvises til eier og megler for nærmere info.

Garasje

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

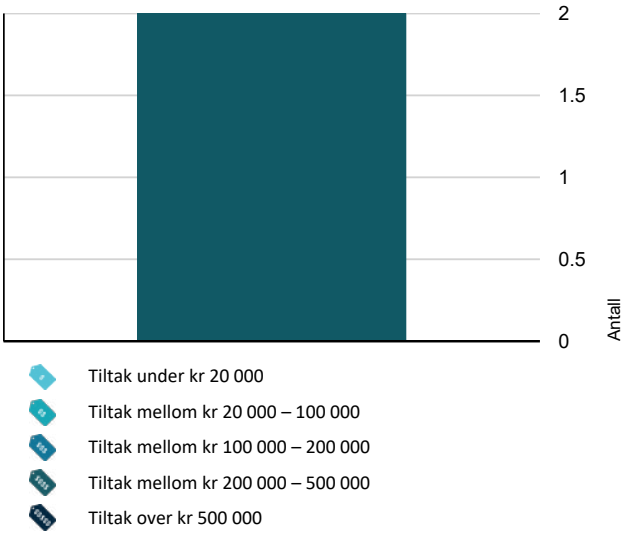
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Satt prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare, men det vektlegges med tanke på grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Konsekvensen for alle gitte tilstandsgrader TG 2 og TG 3 som ikke blir utbedret på kort sikt vil resultere i økt slitasje, redusert funksjon, økt vedlikeholdskostnader i omfang og evt. utvikling av underliggende skader eller følgeskader som må legges til vurdering for den enkelte kjøper av eiendommen. TG som er satt på bygningsdelen er for hele bygningsdelen der det for øvrig ikke kan utelukkes at det foreligger ytterligere avvikspunkter i samme TG-kategori. Gitt TG på befaringsdagen kan, eller vil forandre seg over tid allerede i tidsintervall fra 1-12 mnd og videre etter befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 3** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper - 2** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

•Arbeid utført: Nytt pipebeslag og gjennomgang av eventuell lekkasje rundt pipe, samt tetting under mønestein.
•Tidspunkt og utførende: Utført av Mna Takservice i november 2023.
•Sikkerhet: Montert ny takstige/taktrinn i henhold til gjeldende forskrifter, samme tid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Når taktekking 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.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av taktekking og undertak på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Vær oppmerksom på at begrenset inspeksjon fra bakkenivå kan medføre risiko for at skader ikke er oppdaget.
For å redusere risikoen for skjulte skader og lekkasjer, bør en grundigere undersøkelse av taket utføres av fagperson under sikre forhold.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

Tilstandsrapport



Kontroll av undertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Synlig elde og slitasje generelt.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og vedlikehold av renner, nedløp og beslag for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader.
Ved synlig elde og slitasje øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader på bygningen, og utskiftning eller lokale vedlikehold må påregnes innen rimelig tid for å unngå større skader.



Nedløp bør føres ned i grunn og bort fra boligen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.
Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for skadedyr i boligen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

• Andre tiltak:

Det bør etableres eller utbedres dampsperre og tette gjennomføringer i takflaten for å hindre luftlekkasjer og redusere risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.
Misfarging av undertaket kan indikere tidligere eller pågående fuktproblemer, og forholdet bør følges opp for å unngå utvikling av råte eller mugg.
Det anbefales også å etterisolere loftet for å forbedre energieffektiviteten og redusere varmetap. Fjerning av vepsebol og tiltak mot skadedyr bør gjennomføres for å unngå skader på konstruksjonen. Begrenset inspeksjon på grunn av lagret inventar medfører økt risiko for skjulte feil og mangler.









TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

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

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

• Vinduer må justeres.

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje. Sprekker i treverket og slitte karmer bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og redusert isolasjonsevne.
Ved vedvarende problemer eller tegn til punktering bør utskifting vurderes for å unngå fremtidige skader og varmetap.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte karmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og varmetap.
Dører som er vanskelige å åpne eller lukke, samt utettheter mellom dørblad og karm, bør justeres eller utbedres for å unngå kald trekk og økt energiforbruk.
Punktering av isolerglass kan ikke utelukkes på grunn av alder, og utskifting må påregnes på sikt for å opprettholde funksjon og isolasjonsevne.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Finert ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører - 2 - 3

Beskrivelse

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2013. Yale doorman kodelås. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 60 m². Trekonstruksjon fra stue. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Noe synlig elde. Overbygget lettak. Nedenforliggende terrasse med karpedam.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overbygget tak er kun en lettkonstruksjon der forsterkninger og kommende vedlikehold tilfaller ny eier. Konstruksjonen har lokale skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør utføres lokale utbedringer og vedlikehold av terrasse og overbygget lettak for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid. Skjevheter og værslitt trevirke kan medføre redusert sikkerhet og økt risiko for fremtidige skader dersom tiltak ikke gjennomføres. Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 90 cm. Noe synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 3

Beskrivelse

Markterrasse belagt med heller med synlige skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp fra 2014. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og skjevheter der vedlikehold eller kommende utskiftninger ikke kan utelukkes på sikt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt treverk og utbedring av skjevheter for å sikre trappens funksjon og forhindre ytterligere forringelse eller økt risiko for skader.



Besiktigelse av trapp.

TG 2 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hellelagte trapper fra 1994. Trapp fremstår med tiltenkt gangefunksjon, men utbedringer er påregnelig.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres utbedringer av trappen for å rette opp skjevheter og utbedre synlig elde og slitasje, for å unngå ytterligere forringelse og redusert sikkerhet ved bruk.



Besiktigelse av trapp.



Besiktigelse av trapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige tregjerder rundt tomten fra ukjent årstall. Gjerder fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlige elde, variasjoner og skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlige elde, variasjoner og skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å holde gjerdene under oppsyn og utføre vedlikehold eller utbedringer ved behov, for å opprettholde funksjon og levetid samt hindre ytterligere forringelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er at skjevheter og elde kan utvikle seg og føre til redusert stabilitet og funksjon over tid.





TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Beskrivelse

Noe skjevheter på overbygget inngangsparti i u.etg. Oppretting er påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe skjevheter på overbygget inngangsparti i u.etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller oppretting av skjevhetene på overbygget inngangsparti i underetasjen, for å unngå videre deformasjon og eventuelle følgeskader på konstruksjonen. Skjevheter kan over tid føre til redusert stabilitet og økt risiko for skader.



Tilstandsrapport



Bærende stolpe og fundament bør rettes opp på kort sikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noen bomfliser i entré. Noe skade på parkett bak kjøleskap. Stedvis synlig elde og slitasje på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med skade og slitasje bør utbedres eller skiftes for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere levetiden på overflatene og påvirke boligens verdi.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Støpt dekke i kjeller. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på at pipeløpet er kontrollert og godkjent av brann- og feiervesenet, samt å gjennomføre tilsyn dersom dette ikke er gjort nylig.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for brann eller andre skader som følge av skjulte feil eller slitasje på pipen.



Besiktigelse av ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble påvist dampsperre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampsperre på sikt er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fjerning av dampsperre på nedre del av vegg bør utføres da det er anbefalt at konstruksjoner under grunn har en pustende konstruksjon. Grunnet trefast bunnsvill og ingen synlige skader rundt hulltakingspunktet er det gitt TG 2 iht. retningslinjer NS3600, men det kan ikke utelukkes videre utvikling over tid der TG 3 kan bli aktuelt for fremtidig vurderinger. Unngå lagring mot yttervegg er også et anbefalt tiltak. Ingen typisk kjellerlukt ble registrert på befaringsdagen for øvrig.

Tilstandsrapport



Utført hulltaking på rom under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.



Besiktigelse av trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å utbedre slitasje og sikre tilfredsstillende funksjon.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.

TG 1 Skadedyr og insekter.

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Sjekkpunktet er vurdert ut i fra visuell kontroll på befaringsdagen, gjennomgang av egenerklæring og gjennomgang med eier. Det ble ikke opplyst eller påvist negative avvik på befaringsdagen for øvrig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gjerde Entreprenør AS i 2014 dog uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på badets oppføring og utførelser på underliggende konstruksjoner samt produkttyper.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Synlig elde og slitasje på stedvis silikon og flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• 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.

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lekkasjedetektor eller lekkasjespalte bør etableres for synliggjørelse av evt. oppstått lekkasjevann fra innebygget sisterne eller avløpsrør.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom fra byggeår. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelasting på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Betongdekke. Fliser på gulv og malt betong på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin. Utslagsvask. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 2000 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på våtrommet for øvrig.



Utført fuktsøk på nedre del av vegg. Ingen høye fuktverdier ble indikert på befaringsdagen.

KJELLERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre bad fra byggeår. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelasting på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Elektrisk ventil. Betongdekke. Fliser på gulvet og våtromstapet på vegg. Nedfelt servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning fra 2006 med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri fra 2025. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



Lokal overflateskadet parkett bak kjøleskap. Ingen fukt blr påvist på befaringsdagen og fuktskaden har tørket ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg av eldre kobberrør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

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

Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

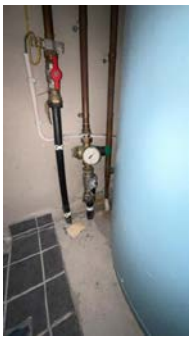
Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

Det bør etableres Waterguard i benkeskap på kjøkken for å sikre mot lekkasjer og redusere risikoen for vannskader.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken med motor på loft fra 1989. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig. Lokale utskiftinger på sikt er påregnelig.



Tilstandsrapport



Besiktigelse av sentral.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2025. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretakelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegg hovedsakelig fra byggeår dog stedvis lokale oppgraderinger.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

Generell kommentar

Ved manglende samsvarserklæring kan man ikke vite hva som er utført av arbeider og type komponenter som er brukt. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Opplysninger fra eier:
•Gjennomgang: Det har vært fagfolk og sjekket sikringsskap og forskjellige kurser.
•Firma: Selskap fra Lørenskog (husker ikke navn/detaljer, muligens det står nevnt i sikringsskap).
•Elbillader: Også ved installasjon av elbillader ble det gjort en oppdatering i sikringsskapet. Dette ble utført av Vito Elektro i 2023.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene.

Vurdering av avvik:

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

Bakkenivå er stedvis over topp fuktsikring/klemlist.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Bakkenivå bør senkes slik at det ligger under topp fuktsikring/klemlist for å hindre at vann trenger inn bak fuktsikringen. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.


Kontroll av drenering/fuktsikring.


Kontroll av drenering/fuktsikring.


Kontroll av drenering/fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmuren bør utbedres og overflate behandles for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på grunnmuren.


Stedvis behov for lokale utbedringer.


Stedvis behov for lokale utbedringer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støttemur i stablestein fremstår med tiltenkt funksjon ut i fra visuell kontroll. Noe variasjoner ble registrert men støttemur fremstår som stabil på befaringsdagen. Kommende vedlikehold av støttemur er påregnelig på generelt grunnlag. Ukjent utførelse på underliggende masser og oppbygging.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter i konstruksjonen kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for fremtidige setningsskader eller sammenrasing dersom forholdene forverres. Regelmessig vedlikehold og oppfølging anbefales for å redusere risikoen for større skader.


Besiktigelse av støttemur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren for å sikre effektiv bortledning av overflatevann.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kameraundersøkelse kan være et anbefalt tiltak for å avklare avløpsrørenes tilstand. Kommende utskiftinger og rehabilitering av avløpsrør er normalt å forvente på kort sikt med tanke på alder.

Konsekvensen av ikke å gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner, da bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå medfører økt risiko for helseskadelige radonverdier i innemiljøet.

Tilstandsrapport

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Beskrivelse
Bygning med støpt såle til antatt faste masser og ringmur. Yttervegger i bindingsverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet port med elektrisk portåpner. Synlig elde og slitasje, sprekkdannelser og utglidning i grunnmur, betongforvittring på såle der oppgraderende tiltak og vedlikehold generelt er påregnelig og tilfaller ny eier med påfølgende kostnader. Konstruksjoner er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

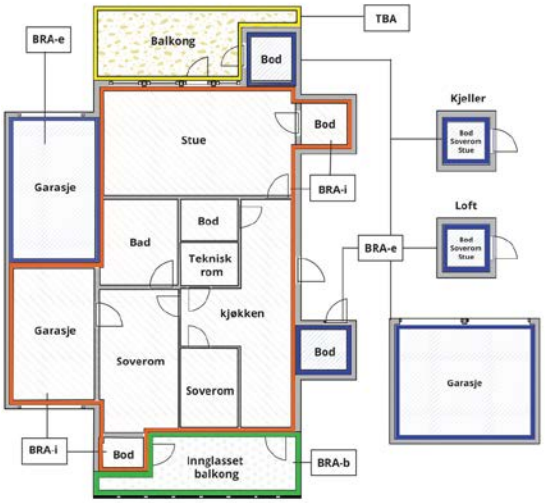
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	98			98	67
Kjelleretasje	91			91	
SUM	**189**				**67**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, entré, soverom, soverom 2, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue, trapperom		
Kjelleretasje	Trapperom, gang, vaskerom, bod, bod 2, kjellerstue, soverom, bad, gang 2, entré		

Kommentar

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i stue.
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,30 meter i kjellerstue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligen er nylig omsøkt vedrørende rom i u.etg og godkjent av kommunal sektor. Det henvises til eier og megler for nærmere info.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info. Skifte av himling i stue og kjøkken samt nye downlight.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Marie Sigrun Torgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	364		0	858.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rolvsrudveien 20

Hjemmelshaver

Torgersen Marie Sigrun, Torgersen Trygve

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og opparbeidet gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	2450691			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	08.10.2026	
3	12.10.2026	
4	14.10.2026	
5	16.10.2026	
6	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YQ9943

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Romerike

Oppdragsnr.
23-0045/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marie Sigrun Torgersen	Trygve Torgersen

Gateadresse
Rolvsrudveien 20

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1461

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: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 35

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2450691

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: 23-0045/26

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovering bad/toalett 1. etg i 2014

Arbeid utført av: Gjerde entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Renovering bad i 1, etg i 2014.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Entreprenør ordnet alt

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: Lekkasje lang pipe. Nytt beslag rundt pipe og ekstra tetting av mønestein i 2024 Lekkasje fra himling i stue, skifte himling stue og kjøkken, (2024)forsikringssak.

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

Beskrivelse: Småsprekker i leka oppe på betongmur for garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sluk for dusj i kjelleretasje hadde litt maur en periode før 2000, ikke etter det.

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: Egen kurs elbil lader garasje/Downlight kjøkken, stue, kjøkkenskap. Downlight kjellerrom ved egeninnsats

Arbeid utført av: Vito Elektro/ Rett Elektro/

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: Standard kontroll av elanlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks med egen kurs utført av Vito Elektro i 2023.

Document reference: 23-0045/26

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

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 faglært
Beskrivelse	Utvidelse av terrasse, forbedring inngangsparti og tak over inngang kjeller 2014/2015. Nytt pipebeslag, ekstra tetting møne november 2023. Ny Markise og garasjeport 2019/2020 Ny drenering foran garasjeport i 2020, av St. bygg. Ny himling i stue, kjøkken. Spotter i kjøkken/stue utført av 2024 (forsikring sak). Varmepumpe satt inn i 2025 utført av norske klimasenter. Elbillader utført av Vito Eletro, 2023.
Arbeid utført av	Romerike Bygg, Mna Takservice, HD solskjerming, ST Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele underetasje er bygd opp for bruk med 2 sov, bad, vaskerom kj.stue

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent 2026

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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

Document reference: 23-0045/26

Tilleggskommentar

Varmekabler hele underetasjen utenom 2 boder.

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 23-0045/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Sigrun Torgersen	dc6792dd05902d614266 4d432a745cfc593bc62a	13.10.2026 19:11:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trygve Torgersen	db71eb10b0e3ff59376162 331c5ed83d7539a3ad	13.10.2026 19:13:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0045/26

- → 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

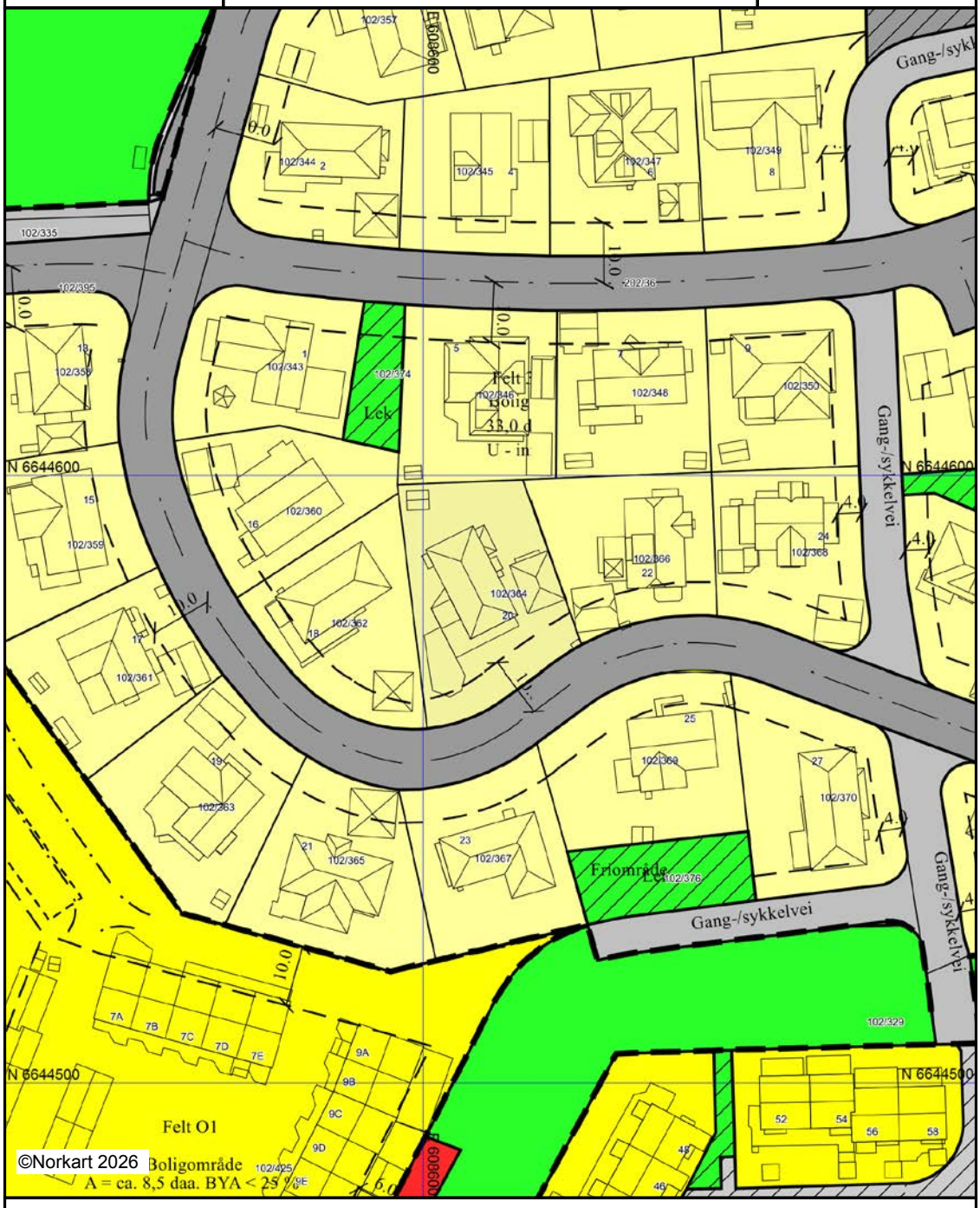
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/364
Adresse: Rolvsrudveien 20
Utskriftsdato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

32-6-06
ROLVSRUD SKOG

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR ROLVSRUD SKOG.

Det regulerte område er oppdelt i byggeområde for:

- *Boliger*	*U. inntil 0,20* (Utgår - kfr. kom. plan)
- Boliger	U. inntil 0,30
- Forretninger, kontor, boliger	U. inntil 1,0
- Industri	U. inntil 0,8
- Offentlig bebyggelse	
- Almennyttig formål	U. inntil 0,5

Trafikkområder med areal for:
- Kjøreveger
- Gang/sykkelveger
- Parkeringsplasser

Friområder med arealer for:
- Park, turveg, lysløype, anlegg for leik og idrett
- Parkbelte rundt industriområde
- Parselldyrking

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt på reguleringsplanen og i disse reguleringsbestemmelser.

I. Generelle bestemmelser for byggeområder

§1

Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan. Denne plan skal fastlegge tomtedeling og den enkelte tomts utnyttelsesgrad. Planen skal ellers vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse, gangveier, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

§ 2

Verdifull eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 3

Ved utarbeidelse av endelige bebyggelsesplaner og teknisk plan (konf. § 1) kan det vise seg hensiktsmessig å foreta mindre forskyvninger av de innregulerte formålsgrenser. Bygningsrådet kan vedta slike endringer.

§ 4

I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Jfr. veglovens §§ 29 og 31.

II. Bestemmelser som gjelder byggeområder for boliger

§ 5

Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boligen tillates.

§ 6

Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet for enhetlig gruppebebyggelse og rekkehus tillate avvik fra bygningslovens § 70 hva gjelder bygningsavstand fra nabogrense og annen bygning. Det henvises til byggeforskr. kap. 26:11.

§ 7

Husene skal ha sadeltak, eller liknende takform. Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, møneretning og evt. takformer.

III. Bestemmelser som gjelder område for offentlig bebyggelse

§ 8

Tomtene skal nyttes til skole, barnehage og/eller andre offentlige institusjoner og kontorer. I område 01 kan det med kommunestyrets samtykke plasseres boliger på deler av området.

IV. Bestemmelser som gjelder områder for forretninger, kontor og boliger

§ 9

Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerlokaler, kontorer, sosiale og kulturelle formål, hotell- og restaurantvirksomhet. Boliger kan innredes.
Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre verksteder og lignende tillates.

§ 10

Den tillatte utnyttelsesgrad er 1,0. Bebyggelsen kan bygges sammenhengende.

V. Bestemmelser som gjelder industriområder.

§ 11

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støv vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

§ 12

Den tillatte utnyttelsesgrad er 0,8. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring uten spesiell tillatelse av bygningsrådet.

§ 13

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

VI. Bestemmelser som gjelder friområder

§ 14

Anlegg for park, turveg, lysløype, leik og idrett kan etter plan godkjent av bygningsrådet legges i friområder.

§ 15

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

§ 16

Eksisterende vegetasjon bør lengst mulig vernes om.

§ 17

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder, skal dette opparbeides parkmessig i den utstrekning bygningsrådet bestemmer.

VII. Bestemmelser som gjelder trafikkområder (Konf. bygn. lovens §26.1a)

§ 18

a. Hovedgangvei nord-sør og øst-vest i delfelt 1 vil bli overtatt for kommunalt vedlikehold og holdes åpen for gang/sykkeltrafikk og sikres for denne trafikk. Nord-sør gangvei videre nordover, øst for Gamleveien, må sikres.
b. Busslommer anordnes:
    a. ved søndre atkomst til delfelt 1.
    b. ved avkjørslel til EB.
    c. ved krysset med Røykåsveien.

c. Fotgjengerundergang ved søndre atkomst til felt 1 innreguleres i forbindelse med reguleringsplan for Rasta/Revefarmen og bygges i forbindelse med utbygging av sentrumsområdet i denne plan.

Undergangen plasseres på sydsiden av søndre atkomst til delfelt 1.
Busslommer tegnes inn.

Søndre atkomst tillates ikke opparbeidet før revidert bebyggelsesplan for undergang er godkjent av Vegvesenet.

d. Utforming og atkomst til grendehus godkjennes av Vegvesenet i forbindelse med byggemelding av grendehuset.

e. Atkomst til bolig- og sentrumsområdet på den andre siden av Gamleveien tas opp med Vegvesenet i god tid før reguleringsplanen for Rasta/Revefarmen fremmes for bygningsrådet første gang.

VIII. Fellesbestemmelser

§ 19

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

Vedtatt av Løresnskog kommunestyre den 11.02.1981
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 15.05.1981
Sak 94/67

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter bolig U. inntil 0,20 i disse bestemmelser.

32-6-06 /FELT 3
ROLVSRUD SKOG – ROLVSRUDSTUBBEN M.M.

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR ROLVSRUD SKOG, FELT 3.

Byggeområder.

§ 1

Innenfor planens område skal bebyggelsen i hovedtrekk plasseres med møneretning som vist på planen eller vinkelrett på denne.

§ 2
(§ 2, 1. setning utgår - kfr. kom. plan)

Bebygget flate kan utgjøre 23 % av netto tomteareal, beregnet for hver enkelt tomt.
Bebyggelsen skal ha maks. 1 etasje i h.h.t. byggeforskriftenes definisjon. Det gis mulighet for innredning av beboelsesrom enten i underetasje eller på loft innenfor denne definisjonen.
Garasjer og boder inngår i bebygget areal.

§ 3

Det må settes av plass til minimum 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser for hver boligenehet på hver tomt i tillegg til viste felles p-plass.
Godkjennbar garasjeplassering skal vises ved byggemelding av boligene.

§ 4

Bestemmelsene kommer som supplement til gjeldende reguleringsbestemmelser for Rolvsrud skog.

Vedtatt av bygningsrådet i Lørenskog den 26.01.1987

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 2, 1. setning i disse reguleringsbestemmelsene.

LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Dato: 20.6.89.

Vår ref: 102/364 TS/ALE

Horten Hus A/S
Glommengt. 19
2200 KONGSVINGER

ROLVSRUDVEIEN 20, GNR. 102, BNR. 364, ENEBOLIG
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble den 13.6.89 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.
Kfr. byggemelding datert den 31.8.87.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Montere ventiler.
2. Innpusse vinduer og ventiler.
3. Montere lettvegger.
4. Montere dører.
5. Innrede boder.

1. etg.:

6. Sikre dør til balkong.

Utvendig:

7. Innpusse vinduer og ventiler.
8. Foreta endel tilbakefylling til grunn.
9. Bygge balkong.
10. Montere permanent trapp til hovedinngang og stueutgang.
11. Planere og rydde tomten.

- forts. -

Postadresse: Helse- og sosialadministrasjonen: Postboks 104, 1473 Skårer Øvrige avdelinger: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Kontoradresser: Rådhuset, 1470 Lørenskog - telefon (02) 70 12 30
Kirke- og kulturadministrasjonen "Globusgården" Astrids vei 1, 1473 Skårer - telefon (02) 70 12 30
Helse- og sosialadministrasjonen "Metrobygget" Solheimsvn. 85-87, 1473 Skårer - telefon (02) 70 38 10
Kommunekasser: Postgiro: 5-34 73 07 Bankgiro 7104.05.10006 Postgiro for skatt: 1-20 23 08 Postgiro Bidrag: 3-41 00 81
Telefax nr. Rådhuset (02) 97 46 44 Helse- og sosialadm. "Metrobygget" (02) 97 46 06 Kulturadm. "Globusgården" (02) 97 22 44

Arbeidene under punkt 6 må være utført innen 1 mnd.
De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk avdeling, ekspedisjonen.

Brukstillatelsen gjelder ikke hybelleilighet i u.etg.

Thorvald Salte
saksbehandler

Kopi: 100,47 m²

Terje Hylen, Rolvsrudveien 20, 1476 RASTA
Brannvesenet
Avgiftskontoret
Driftskontoret (renovasjonsgruppen)
Rørkontrollen
Ligningssjefen
Kommuneingeniøren

Lørenskog kommune

Mikkel Wennesland Arkitektur As
Grønland 10
0188 OSLO

Mikkel Wennesland

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Elise Bruvik / 674 95 063	26/23508- 16		05.10.2026

Ferdigattest - Bruksendring, terrengendring og fasadeendring - Rolvsrudveien 20 - gnr 102 bnr 364

Adresse Rolvsrudveien 20	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 102/364//	**Bygning**
Ansvarlig søker Mikkel Wennesland Arkitektur As Grønland 10 0188 OSLO	**Tiltakshaver** Trygve Torgersen Rolvsrudveien 20 1461 LØRENSKOG	
Tiltakets art: Bruksendring og fasadeendring	**Bygningstype:**	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest ble mottatt 23.09.2026.

Tillatelse til bruksendring, terrengendring og fasadeendring ble gitt i vedtak datert 17.09.2026 (ref. 26/23508-14).

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesak

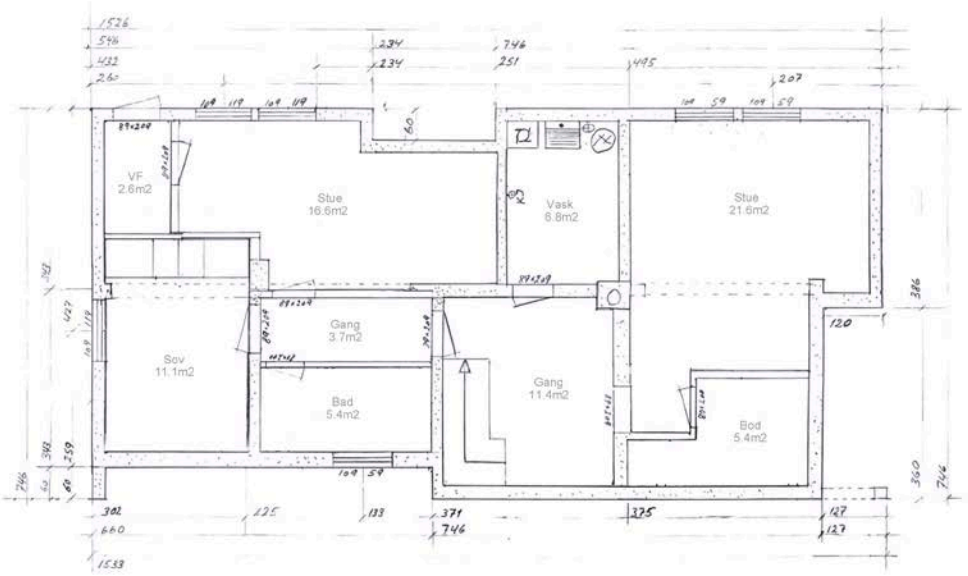
Maria Fredrikke Krogstad
teamansvarlig

Elise Bruvik
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v3

Intern kopi til:



Notater:

REV.	BESKRIVELSE	AV	DATO
1.			
2.			
3.			

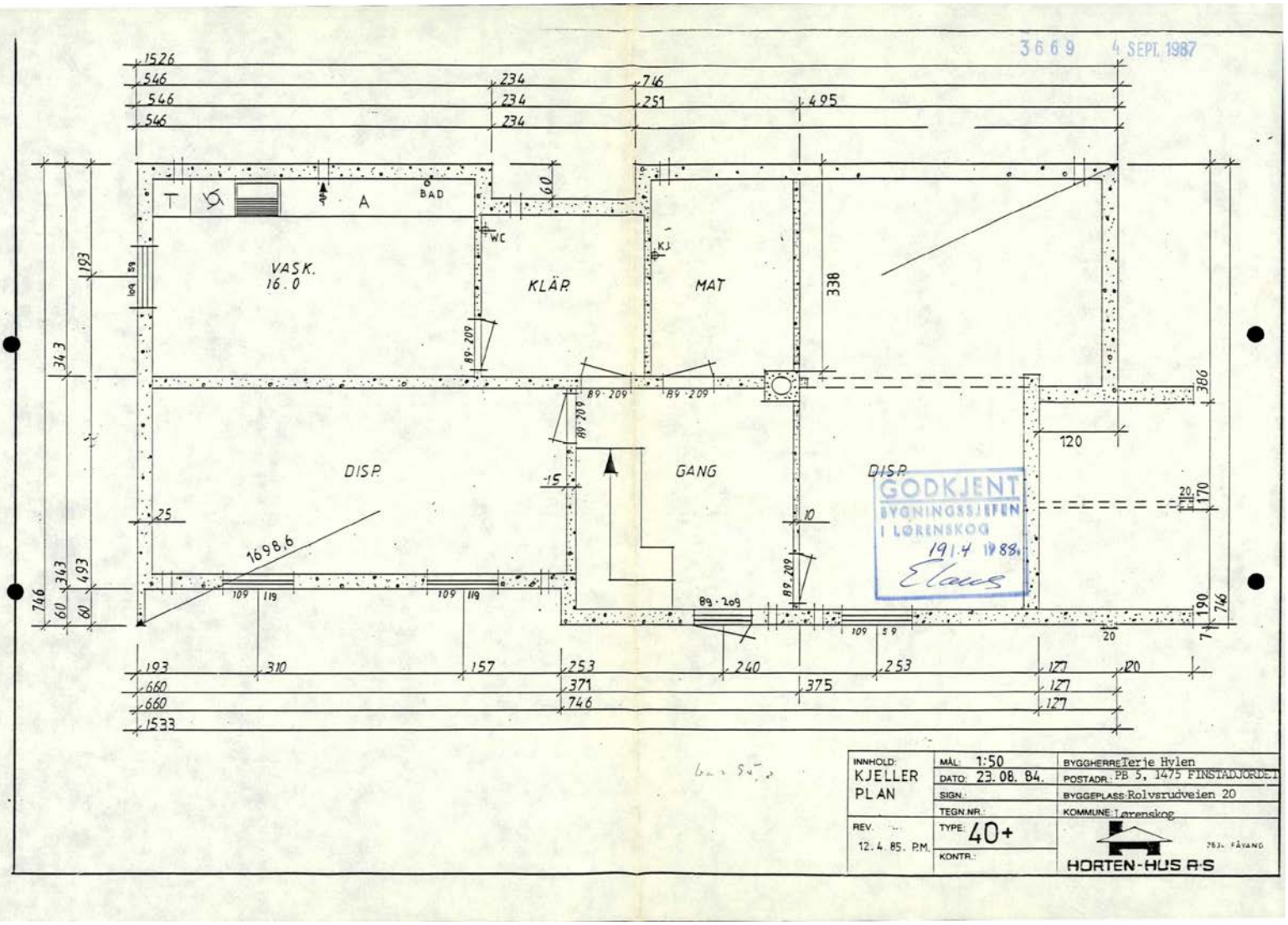
STATUS: SØKNAD I ETT TRINN

Mikkel Wennesland Arkitektur AS
Svelstad 19
6700 ORKANGER
+47 934 60 670
www.mikkelwennesland.com

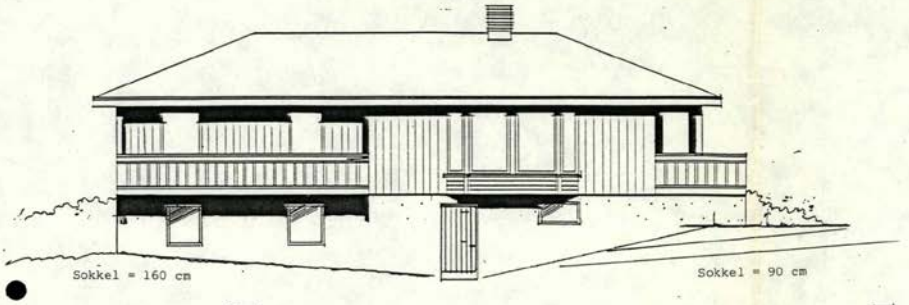
TEGNER:	TRYGVE TORGERSEN
ARKITEKT:	MIKKEL WENNESLAND
PROSJEKT:	ROLVSRUDVEIEN 20 1461 LØRENSKOG
PROSJEKT:	ENDRING AV BRUK, FASADE, TERRENG OG BÆRENDE KONSTR.
TEGNING:	NY PLAN - KJELLER

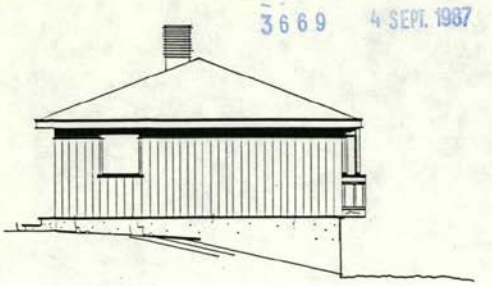
MÅLESTOKK	FORMAT	DATO	STATUS
1:50	A3	28.08.2025	28.08.2025

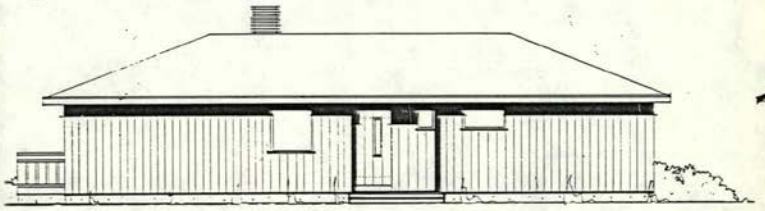
PROSJEKT NR.	TEGNING NR.	REVISJON
31	01	1

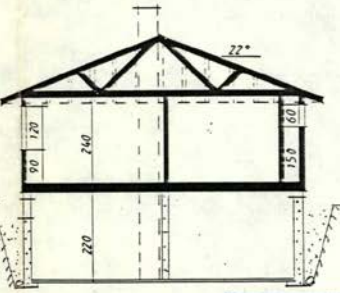

3669 4 SEPT. 1987
VASK.
16.0
BAD
WC
KJ.
KLÄR.
MAT
DISP.
GANG
DISP.
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
19.4 1988
Elaus
INNHOLD:
KJELLER
PLAN
MÅL: 1:50
DATO: 23. 08. 84.
SIGN.:
TEGN.NR.:
REV.
12.4.85. P.M.
TYPE: 40+
KONTR.:
BYGGHERRE: Terje Hvlen
POSTADR.: PB 5, 1475 FINSTADJORDET
BYGGEPLASS: Rolvsrudveien 20
KOMMUNE: Lørenskog
HORTEN-HUS A.S

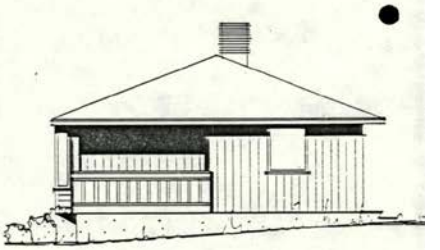
3669 4 SEPT. 1987











GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
19/4 1988.

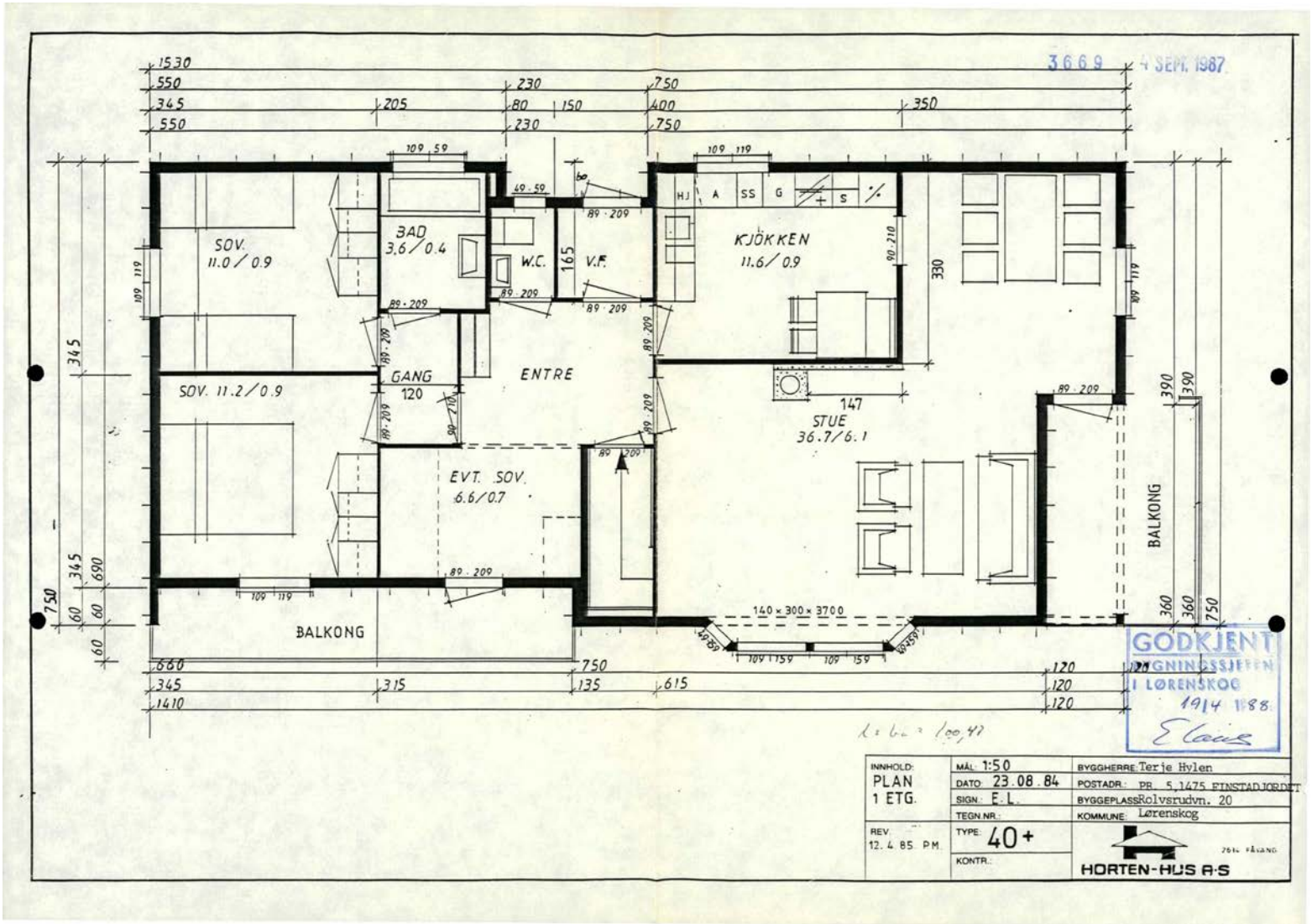
	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	99,25	1.0	99,25
KJELLER	92,43	0.2	18,49
ETASJEPLAN		0.7	
UNDERETASJEPLAN		0.5	
PLAN U.SKRÅ HMLING		0.4	
SUM	191,68		117,74

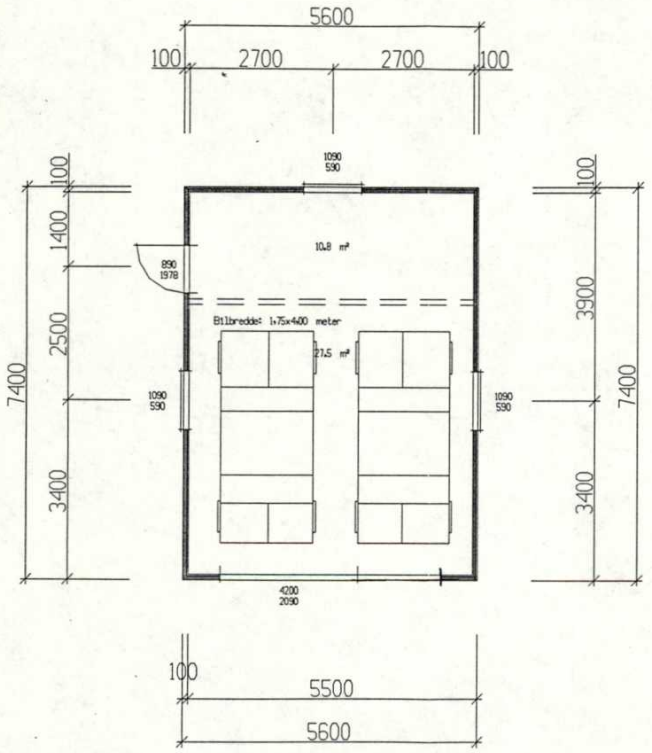
INNHOLD: FASADER SNITT

MÅL: 1:100
DATO: 23.08.84
SIGN.:
TEGN.NR.:
REV.
TYPE: 40+
KONTR.:

BYGGHERRE: Terje Hylen
POSTADR.: PB 5
BYGGEPLASS: Rolvsrudvn. 20
KOMMUNE: Lørenskog

HORTEN-HUS A.S
261 FÅVANG


3669
4 SEP. 1987
SOV.
11.0 / 0.9
BAD
3.6 / 0.4
W.C.
V.F.
KJØKKEN
11.6 / 0.9
HJ
A
SS
G
S
GANG
120
ENTRE
SOV. 11.2 / 0.9
EVT. SOV.
6.6 / 0.7
STUE
36.7 / 6.1
147
BALKONG
BALKONG
140 × 300 × 3700
1530
550
345
550
230
205
80
150
230
750
400
750
350
330
390
360
360
750
660
345
1410
750
315
135
615
120
120
120
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
19/4 1988
E Lauvås
INNHOLD:
PLAN
1 ETG.
MÅL: 1:50
DATO: 23.08.84
SIGN: E.L.
TEGN.NR.:
REV.
12.4.85. P.M.
TYPE: 40+
KONTR.:
BYGGHERRE: Terje Hylen
POSTADR.: PR. 5,1475 FINSTADJORDET
BYGGEPLASS: Rolvsrudvn. 20
KOMMUNE: Lørenskog
HORTEN-HUS A.S



OBS!

Yttermal ringmur:

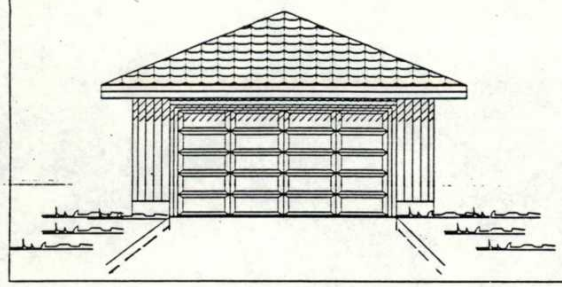
7.36 x 5.46m.

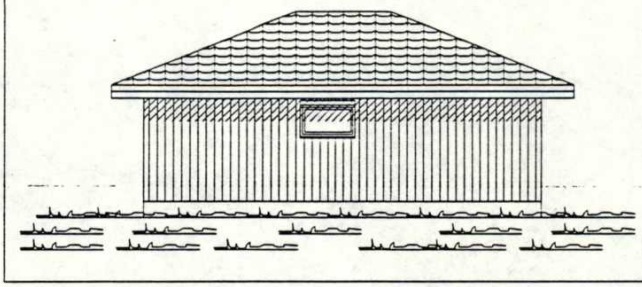
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
7/6 1991.
Elaus

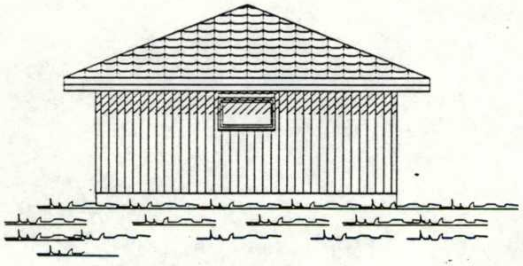
-597 25 APR. 1991

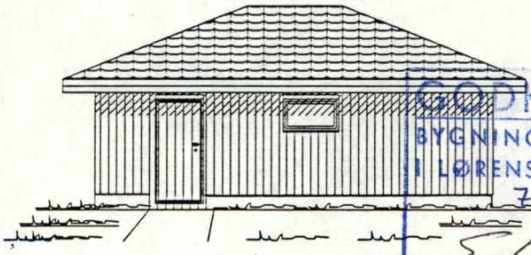
BYGGHERRE: Trygve Torgersen			
ADRESSE: Rolvsrudstubben, 1476 RASTA			
BYGG ADR:			
2634 FAVANG HORTEN-HUS A/S	TEGN: KN	REV.	
	GODKJ.		
	MAL: 1:100	Ark nr.2	
	DATO: 11.4.91		

TEGNINGEN ER HORTEN-HUS A/S SIN EIENDOMMG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE









GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
7/6 1991.

-597 25 APR. 1991

BYGGHERRE: Trygve Torgersen

ADRESSE: Rolvsrudstubben, 1476 RASTA

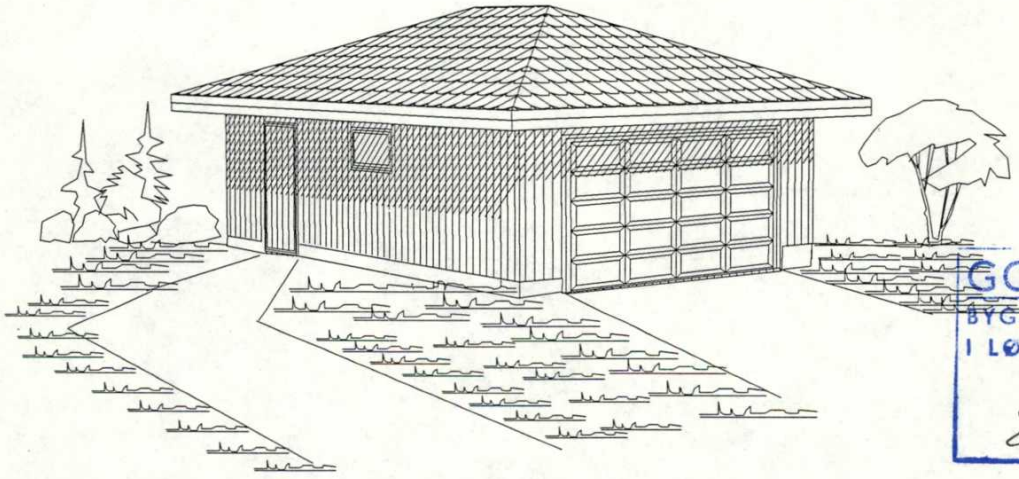
BYGG ADR:

2604 FAVANG
HORTEN-HUS A/S

TEGN: KN	REV.	
GODKJ.		
MÅL: 1:100	Ark nr.2	
DATO: 11.4.91		

TEGNINGEN ER HORTEN-HUS A/S SIN EIENDOMSRETT OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

Trygve Torgersen

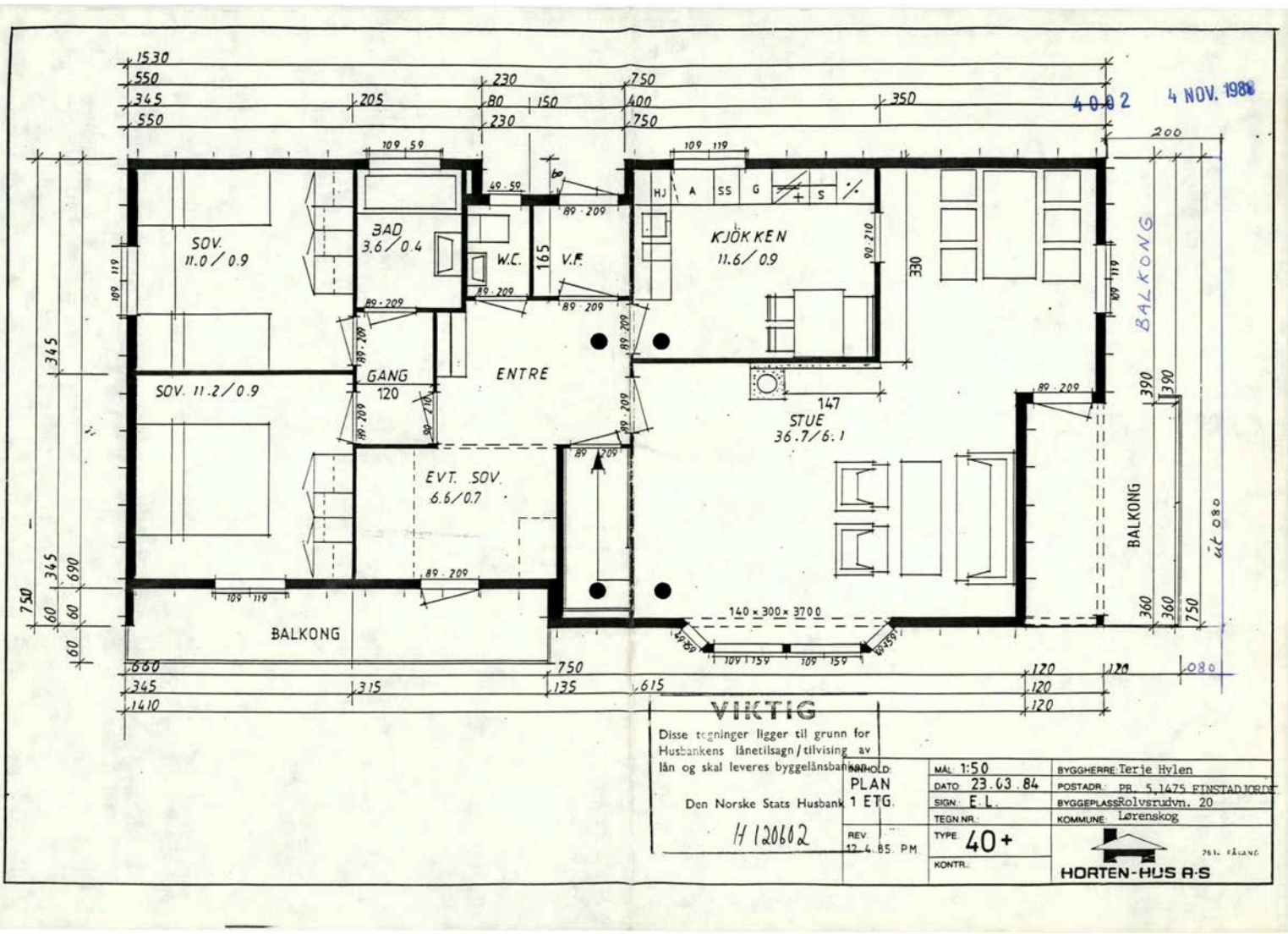


GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
7/6 1991.

-597 25 APR. 1991

BYGGHERRE: Trygve Torgersen			
ADRESSE: Rolvsrudstubben, 1476 RASTA			
BYGG ADR:			
2634 FAVANG HORTEN-HUS A/S	TEGN: KN	REV.	
	GODKJ.		
	MÅL:	Ark nr. 3	
	DATO: 11.4.91		

TEGNINGEN ER HORTEN-HUS A/S SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE


4002
4 NOV. 1988
SOV. 11.0/0.9
BAD 3.6/0.4
W.C.
V.F.
KJØKKEN 11.6/0.9
HJ
A
SS
G
S
GANG 120
ENTRE
SOV. 11.2/0.9
EVT. SOV. 6.6/0.7
STUE 36.7/6.1
BALKONG
BALKONG
140 × 300 × 370 0
VIKTIG
Disse tegninger ligger til grunn for Husbankens lånetilsagn/tilvising av lån og skal leveres byggelånsbanken.
Den Norske Stats Husbank
H 120602
INNHOLD: PLAN 1 ETG.
REV. 12.4.85. P.M.
MÅL 1:50
DATO 23.03.84
SIGN: E.L.
TEGN NR.:
TYPE 40+
KONTR.:
BYGGHERRE: Terje Hylen
POSTADR.: PR. 5,1475 FINSTADJORDET
BYGGEPLASS: Rolvsrudvn. 20
KOMMUNE: Lørenskog
HORTEN-HUS A/S

10.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3222/102/364/0/0

Adresse: Rolvsrudveien 20, 1461 Lørenskog

Dato siste feiing:
08.03.2021

Dato siste tilsyn:

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

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

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

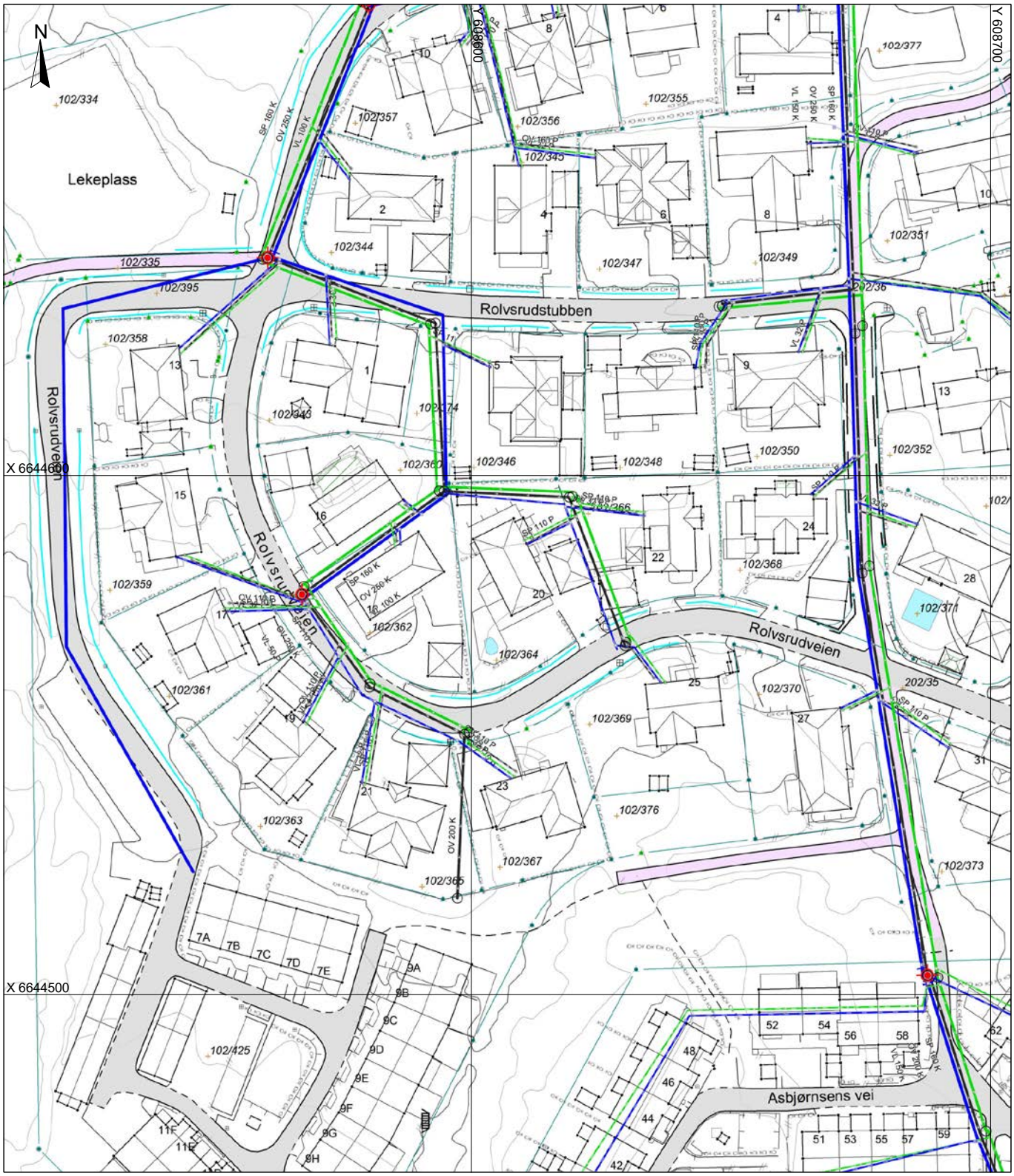
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **364** Adresse: **Rolvsrudveien 20**

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.

Utskriftsdato: 23.03.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	364	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rolvsrudveien 20, 1461 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	8 787,60 kr
Feiing	553,00 kr
Renovasjon	6 430,90 kr
Vann	7 309,80 kr
Sum	**23 081,30 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	326,50 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr	1 474,20 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 741,25 kr
Vanngebyr	15%	150 Kbm	49.99	1/1	0 %	7 498,57 kr	3 749,29 kr
Avløpsgebyr	15%	150 Kbm	60.44	1/1	0 %	9 066,60 kr	4 533,30 kr
					Sum	**23 649,07 kr**	**11 824,54 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.

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.

Lørenskog kommune
Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 23.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	364	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rolvsrudveien 20, 1461 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.

LØRENSKOG KOMMUNE
Kontor for Kartverk og Oppmåling

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

J.nr. 87/47

Målebrev nr.

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. 12.06.1987.

Avsatt på kart 1:500 X 1:1000

Dagbokstempel TINGLYST 02 MARS 1990 ... DAGBOKNR: 2269

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	102	364	
	Bruksnavn/adresse: Rolvsrudveien 20		
Areal	858.98		

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	09.11.1988.
Rekvirent	Elektrisk Burean A/S.
Bestyrer	Leif Hansen.
Forretning	Delingsforretning over en parsell av gnr. 102 bnr.167 i henhold til godkjent deling av 08.05.1987 og i henhold til tomtedelingsplan for delfelt 3 Rolvsrud skog. Eier og naboer var lovlig varslet.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lørenskog	1. 2.90	O. P. Carlsen.	Jon Vik.

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Doknr: 2269 Tinglyst: 02.03.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr.	Bnr.	Festenr.
102	364	

Representasjonspunkt: X214272 Y12576 Z 191

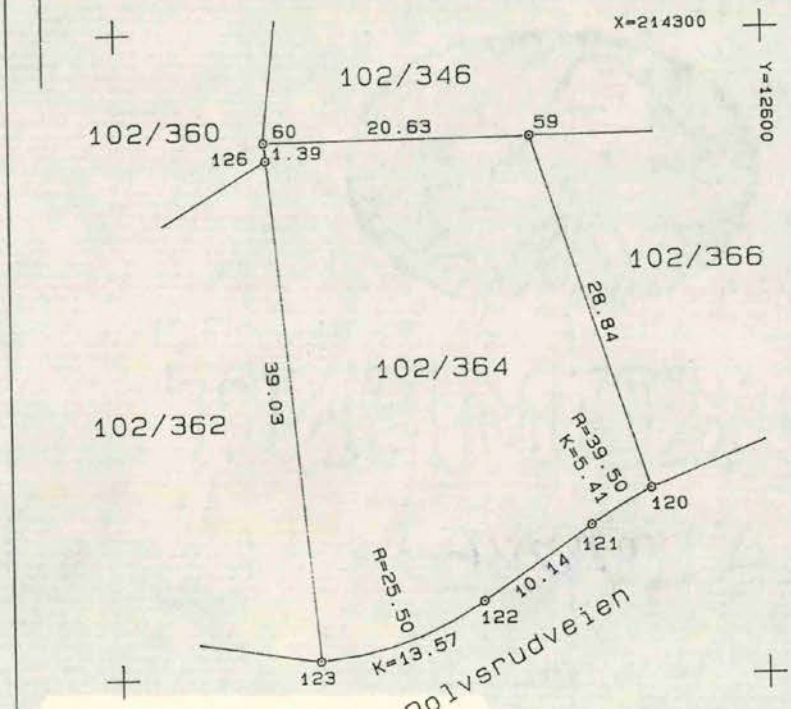
Kartblad: CP045-1-24 | X | Landsnett

Målestokk: 1: 500 | Areal: 858.98 M²

MÅLEBREVKART

J.nr.: 87/47

Målebrev nr.:



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
59	Al.bolt	214291.81	12582.17	28.84	
120	Al.bolt	214264.41	12591.15	5.42	-39.50
121	Al.bolt	214261.62	12586.51	10.14	
122	Al.bolt	214255.81	12578.19	13.73	25.50
123	Al.bolt	214251.28	12565.41	39.03	
126	Al.bolt	214290.13	12561.67	1.39	
60	Al.bolt	214291.51	12561.54	20.63	

Kartverket

Forside for dokument med strekkode:



legges på 102/354 i dåk

TINGLYST
14 NOV. 19[illegible]
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR. 14463

1

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av angitte gnr.og bnr. 102/354, 102/374 og 102/377, i Lørenskog, gir herved Lørenskog kommune rett til å ha liggende offentlige vann-, spillvann- og overvannsledninger med nødvendige kummer på nevnte eiendommer.

Undertegnede eiere av gnr.og bnr. 102/360, 102/362, 102/364, 102/365, 102/366 og 102/367 gir Lørenskog kommune rett til å ha liggende offentlig overvannsledninger med kummer og sluk på nevnte eiendommer.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til traseen både for personer og materiell for ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger.
Grunneiere må ikke plante trær eller bygge nærmere ledningene enn 2 meter. Grunneier må ikke foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på en måte som utsetter ledningsnettet for fare eller skade. Oppfylling og avplanering av terrenget over ledningen må godkjennes av Lørenskog kommune.

Trær og annen beplanting som står i traseen og som er til hinder for fremdriften av selve anlegget, eller senere reparasjon, fjernes av Lørenskog kommune. Trevirket lunnes og tilfaller grunneieren.

Gjeder, drensgrøfter, plener, hekker o.l. bekoster Lørenskog kommune istandsatt. For øvrig tas alle hensyn under anleggsdriften slik at eventuelle skader reduseres mest mulig. Ved graving av grøft tas matjorden av og legges tilbake.

Erstatning for mulige skader i anledning anlegget og senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommene og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Eier av:	Dato:	Navn:
Gnr.102, bnr.354 Lørenskog:	26/9/90	Trond [illegible] Kluem
Gnr.102, bnr.374 Lørenskog (fellesareal) :	31/8-90	For velforening ved. Kjell Gudbrandsen.
Gnr.102, bnr.377 Lørenskog (fellesareal) :	31/8-90	For velforening ved. Kjell Gudbrandsen
Gnr.102, bnr.360 Lørenskog:	6/10-90	[illegible]
Gnr.102, bnr.362 Lørenskog:	26/9	[illegible]
Gnr.102, bnr.364 Lørenskog:	26/9	Mare Torgersen Tryggvasveien
Gnr.102, bnr.365 Lørenskog:	26/9	Ebbe Sagen, Hjørdis Sag
Gnr.102, bnr.366 Lørenskog:	31/8-90	Kjell Gudbrandsen.
Gnr.102, bnr.367 Lørenskog:	1/10-90	[illegible]

Kommunens navn (ev. stempel)

LØRENSKOG KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
RÅDHUSET
1470 LØRENSKOG

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr 87/47

Saksbehandler:
A. Skogholt

Midlertidig forretning for—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
102	364	

Bruksnavn eller adresse: Rolvsrudveien 20

Representasjonspunkt: X 214 272 Y 12 575 Z 191

Koordinatsystem: NGO's akse III

Kartblad: CP 045-1-24 C 18

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
5293
10.06.87 05293
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den—

3. mai 1987

er rekvirert—

X	delingsforretning for en parsell av -		kartforretning over festegrunn av-	Gnr 102	Bnr 167

Forretningen er rekvirert av—

Elektrisk Bureau A/S

Tillatelse er gitt—

				Dato	Saknr
	av bygningsrådet den -	X	etter delegasjonsinstruks den -	8.5.87	

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser—

				Anslått areal
	er påvist i marken	X	er ikke påvist i marken	859 m²

I gebyr er innbetalt—

kr. 5 542,- inkl. tinglysing og merkemateriell

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 12.06.1990

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Lørenskog, den 12. juni 1987

O. P. Carlsen

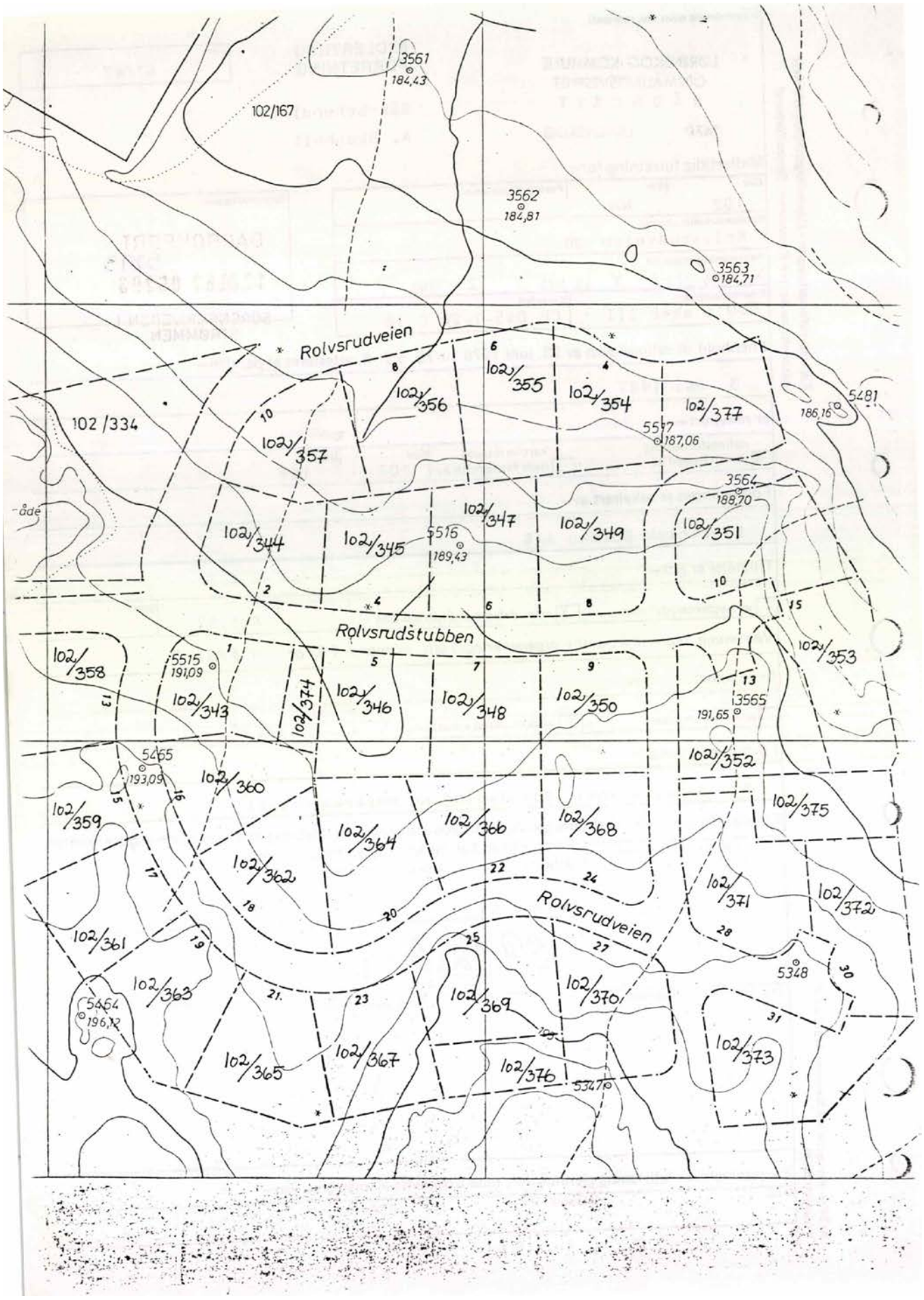
Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.34


3561
184,43
102/167
3562
184,81
3563
184,71
Rolvsrudveien
102/355
102/356
102/354
102/377
5481
186,16
102/334
102/357
5517
187,06
3564
188,70
102/347
102/349
102/351
102/344
102/345
5516
189,43
Rolvsrudstubben
102/353
102/358
5515
191,09
102/343
102/374
102/346
102/348
102/350
3565
191,65
102/352
5465
193,09
102/360
102/359
102/375
102/364
102/366
102/368
102/362
102/371
102/372
Rolvsrudveien
102/361
5348
102/363
5464
196,12
102/369
102/370
102/365
102/367
102/376
5347
102/373

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
01.12.87 11298
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2] — Kommune

Gnr. 102, bnr. 364 + ideell andel 1/31 av gnr. 102, br.numrene 374, 375, 376 og 377 — Lørenskog

OVERDRAS FRA

Navn — Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr

Elektrisk Bureau a.s

TIL

Navn — Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr

Hylen, Terje — 110763 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. kr. 54.840,- **er oppgjort på avtalt måte.**

VERDI: kr. 137.100,-

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Kjøperen forplikter seg til å bebygge tomten innen 1 år fra overskjøtingen.

Kjøperen er forpliktet til selv å bebo eiendommen.

Innen 6 år fra innflytting kan videre overskjøting kun finne sted til ektefelle eller den Elektrisk Bureau a.s utpeker.

Dersom Elektrisk Bureau a.s utløser kjøperen i nevnte periode, avgjøres utløsningssummen ved å summere følgende:

a) Opprinnelig salgspris for tomten (inkl. opparbeidelses-omkostninger etc.)
b) Oppjustering av a) iht. Statistisk Sentralbyrå's konsum-prisindeks
c) Eventuelle verdier kjøperen har tilført ved opparbeidelse av tomten
d) Takstpris for huset

Over d.e. skal øvrige eiendommer i samme boligfelt ha vederlagsfri adgang til nødvendig legging av rørledninger o.l.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

ELEKTRISK BUREAU A.S
Sted

21.09.87
Dato

Utstederens underskrift

Gunnar Grette

Oskar A. Munch
Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Øivind Stabenfeldt
ADVOKAT

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Nabolagsprofil

Rolvsrudveien 20 - Nabolaget Rolvsrud Skog - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Rasta senter Linje 110, 110E, 115E, 315	6 min 0.5 km
Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 3.1 km
Ellingsrudåsen Linje 1, 2	8 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 14.8 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 579 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	22 min 1.6 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	21 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	27 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	19 min 1.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

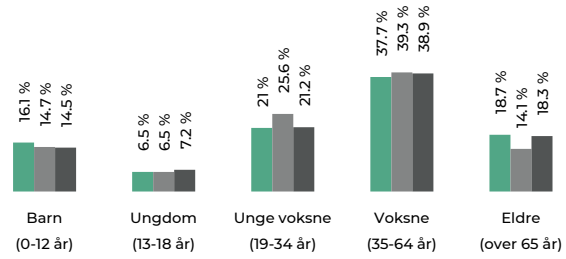
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud Skog	2 176	920
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	7 min 0.5 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	7 min 0.6 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Rasta PostNord	8 min 0.5 km
Kiwi Solheim	14 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

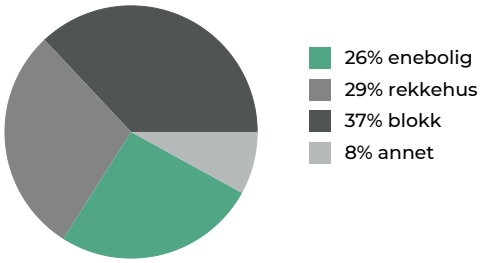
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	10 min 0.7 km
Skårersletta balløkke Ballspill	14 min 1.1 km
Fresh Fitness Skårer	16 min
SATS Metro	18 min

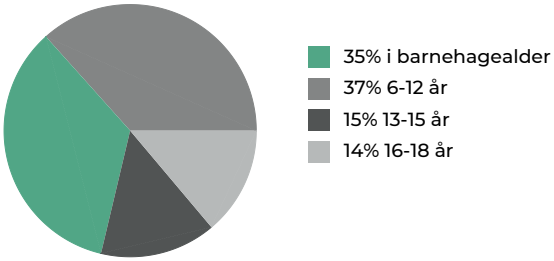
Boligmasse



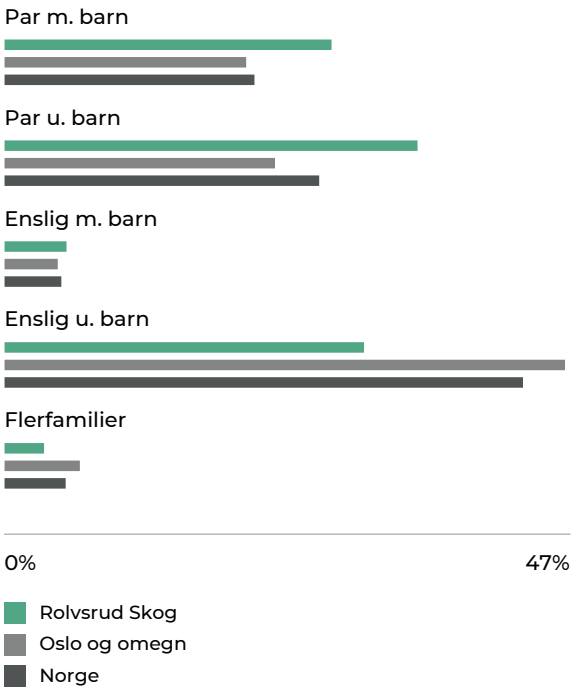
Varer/Tjenester

Metro Senter	16 min
Vitusapotek Rasta	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



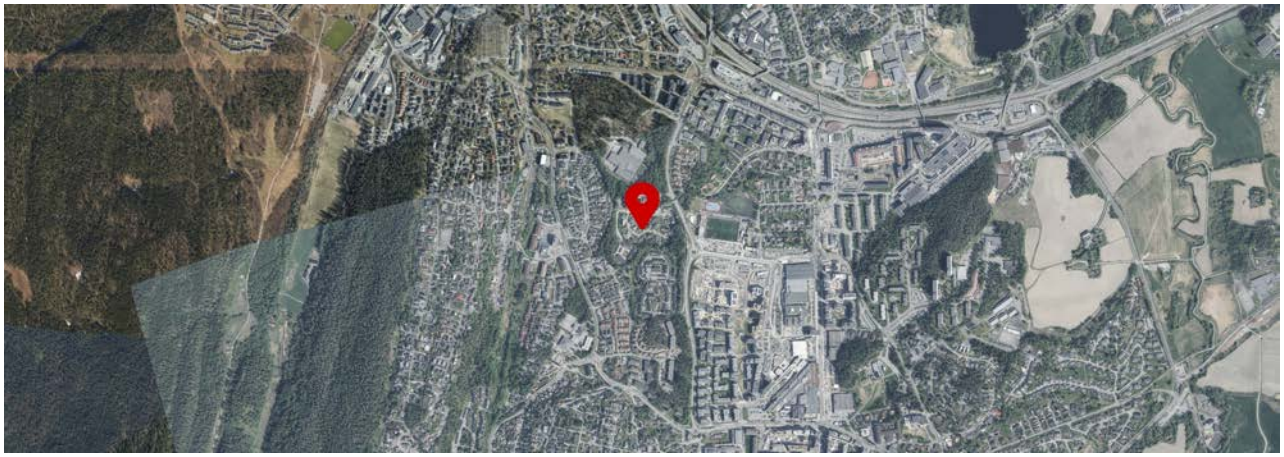
Familiesammensetning

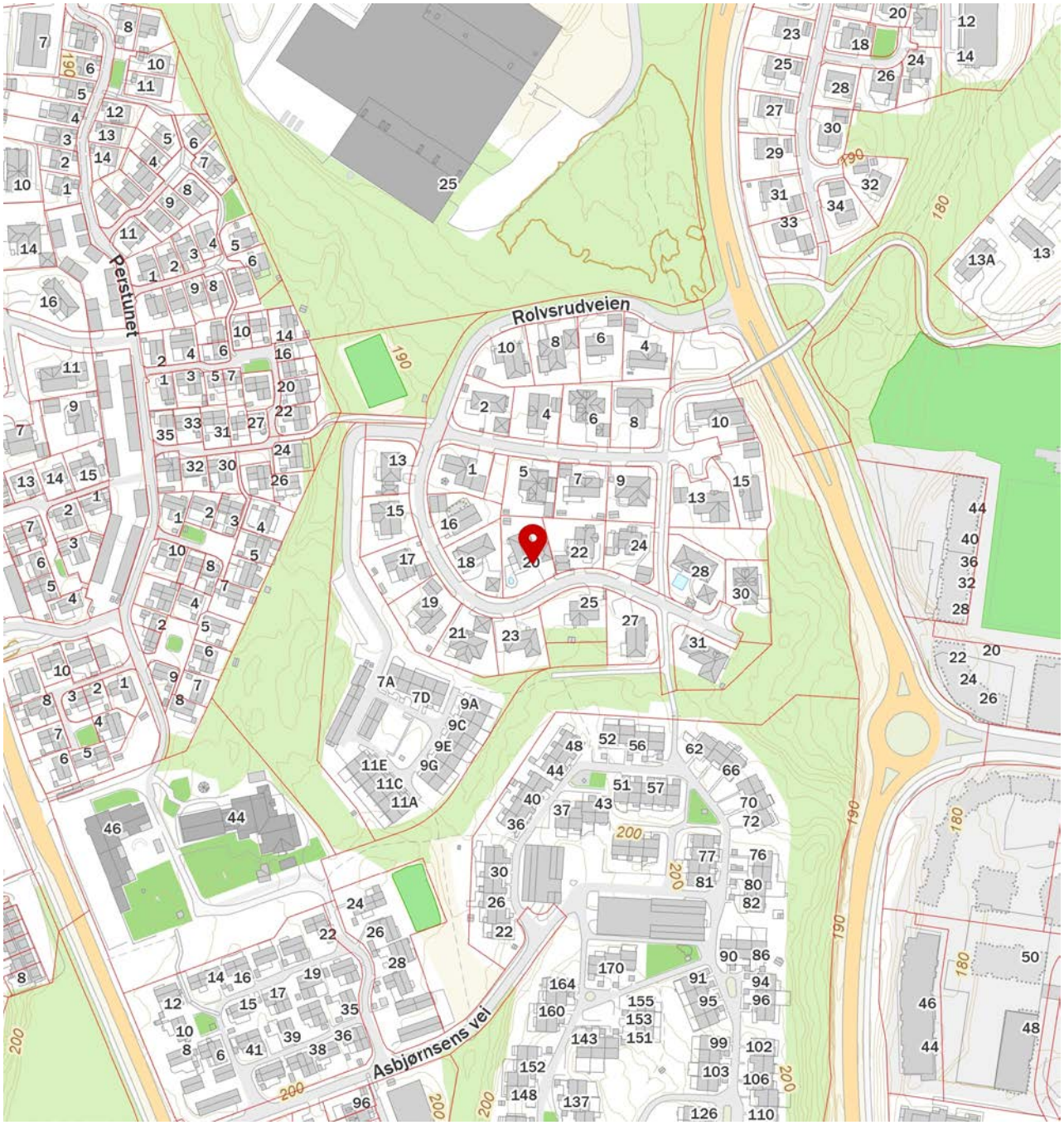


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Adresse	
Rolvsrudveien 20, 1461 LØRENSKOG	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280581**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6859364**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **364**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **196,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
156,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
175,35 kWh/m²	**33 546 kWh**



Rolvsrudveien 20, 1461 LØRENSKOG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rolvsrudveien 20, 1461 LØRENSKOG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 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: 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 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: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

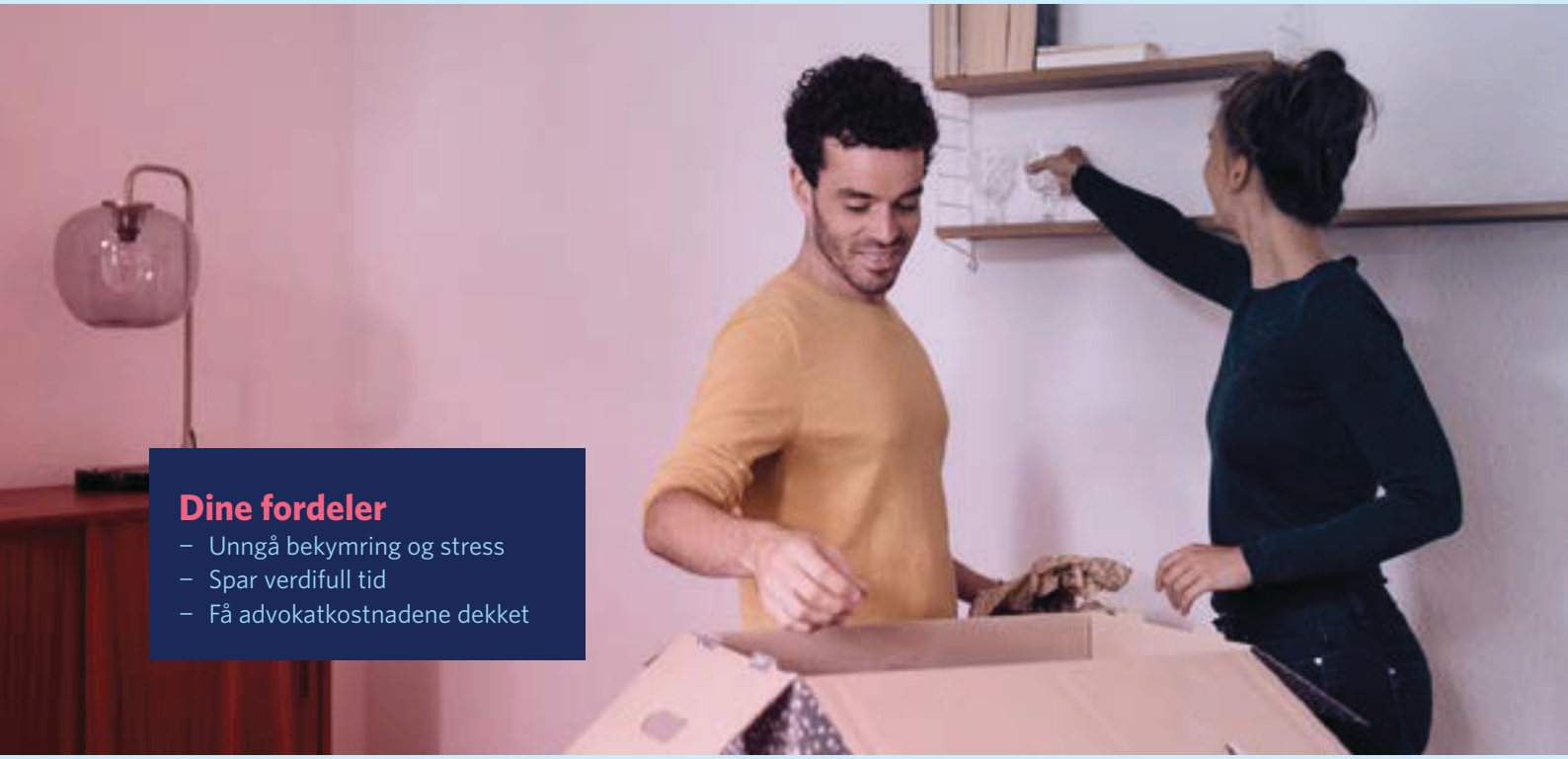
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

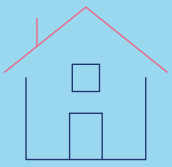
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0045/26
Adresse: Rolvsrudveien 20, 1461 LØRENSKOG, gnr. 102, bnr. 364 i Lørenskog kommune.

Kontaktperson: Thomas Madsen
Tlf: 982 39 652
Epost: tm@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.10.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/