

Kleiva 8

RASTA

notar



Prisantydning Kr. 9 950 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 233/268 kvm
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

NOTAR.NO

notar



Kleiva 8

Stor og innholdsrik familiebolig med 4 soverom, 2 stuer og dobbelgarasje|Flott tomt på 836,7 m²|Barnevennlig og sentralt

Adresse	Kleiva 8 1476 RASTA
Prisantydning	Kr 9 950 000,-
Omkostninger	Kr 268 740,-
Totalpris	Kr 10 218 740,-
BRA-i/BRA Total	233/268 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986
Soverom	4

Stian Berglund v/ Notar Romerike ønsker velkommen til Kleiva 8 – en romslig og svært innholdsrik enebolig med plass til hele familien. Her får du en bolig som kombinerer gode oppholdsrom, fleksible bruksmuligheter og en attraktiv beliggenhet i et av Rastas mest ettertraktete boligområder. Kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud.

Boligen byr på hele fire soverom, to stuer, to bad, separat WC, vaskerom og store sosiale soner som gir familien god plass i alle livsfaser, og boligen fremstår som godt vedlikeholdt og kontinuerlig oppgradert gjennom eierskapstiden.

Eiendommen ligger på en solrik og pent opparbeidet tomt på ca. 836,7 m² med hage, flere uteområder og dobbelgarasje med elbillader. På egen eiendom er det også svært gode parkeringsmuligheter.

Velkommen

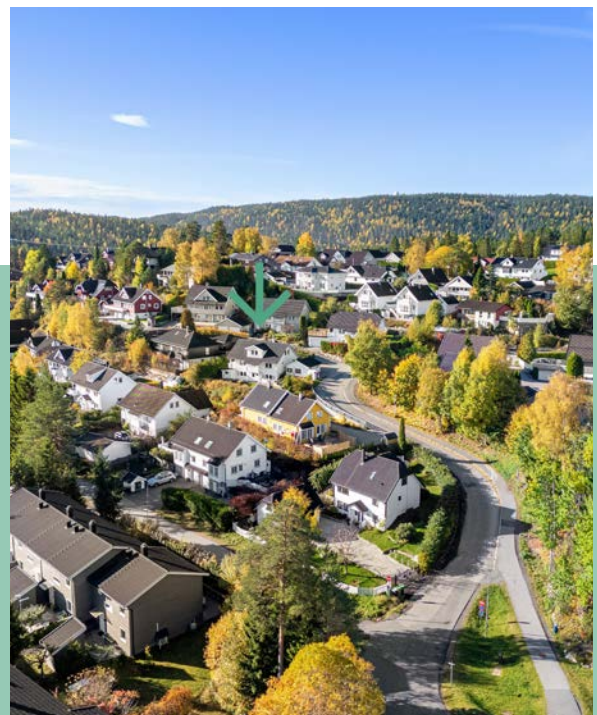
Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Stian Berglund

Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
464 20 400 / stian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	40
Vedlegg	42
Budgivning	111

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 budgivning:

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















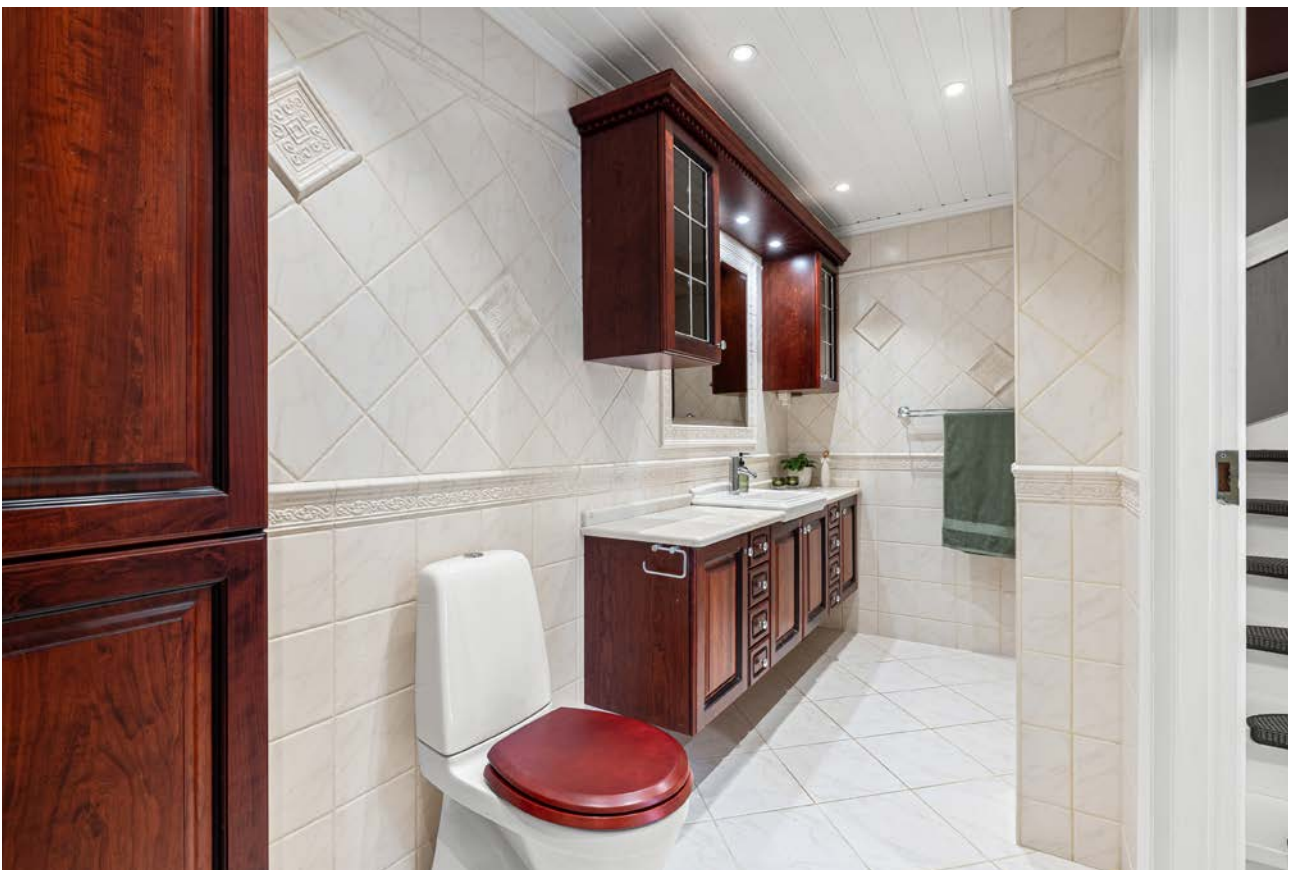


















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i barnevennlig boligområde med umiddelbar nærhet til idylliske Østmarka med et rikt og variert turterreng året rundt. Her har du også tilgang til lysløyper, turveier og flotte utfartssteder som for eksempel Mariholtet. Dette er et område som passer perfekt for barnefamilier som ønsker trygge omgivelser, samtidig god tilgjengelighet til alt av moderne servicetilbud.

For barnefamilier er beliggenheten svært attraktiv, med kort og trygg avstand til skoler i alle trinn samt flere barnehager i nærområdet. Rasta barneskole ligger kun få minutter unna til fots og er en veletablert og ettertraktet skole med godt omdømme. Videre har du enkel tilgang til både Kjenn ungdomsskole, Mailand videregående skole og Lørenskog videregående skole. Området har også et godt utvalg av både kommunale og private barnehager, noe som gjør hverdagslogistikken enkel for familier i alle faser.

Området har gode kollektivforbindelser med buss i umiddelbar nærhet, inkludert både lokal- og ekspressruter. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Lørenskog sentrum, 10 min til Strømmen, 17 min til Oslo sentrum, og 30 min til Oslo Lufthavn. Tog fra Lørenskog stasjon med oslo-takst og pendlerparkering er også en mulighet.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny på Rasta som har en flott og populær ferskvaredisk. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Metro senter og Triaden et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Strømmen storsenter, samt Oslo og Lillestrøm, ligger også godt innen rekkevidde. Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene. I tillegg er det nye, moderne helsehuset på Triaden under oppføring, et betydelig løft for Lørenskog med et bredt spekter av helse- og omsorgstjenester samlet på ett sted. Dette vil ytterligere styrke områdets attraktivitet og gjøre hverdagen enda enklere for kommunens innbyggere.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kleiva 8, 1476 RASTA

OPPDRAKSNUMMER

23-0119/26

SELGER

Erik Hovstad

Åse Hammervold

MATRIKKE

Gårdsnummer 104, bruksnummer 634, , ideell andel 1/1.
i Lørenskog kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk i 2025 var på 26130 kWh.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen 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 837 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 836,7 kvm.

Flott opparbeidet eiendom som ligger på skrånet tomt. Den er opparbeidet med plen, prydbusker, trær og hekk. Gårdsplass er belagt med belegningsstein.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.09.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

BYGGEÅR

1986

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1986 med saltak i treverk tekket med takstein, og det er opplyst om takfornyning i 2023 med taksjekk, bytte av ødelagt takstein, takrens, impregnering og takmaling. Ytterveggene er i trebindingsverk utvendig kledd med panel, og boligen er fundamentert med søle til ukjent grunn, mens grunnmur og fundamenter er antatt utført i lettklinker/betong med støpte kjellergulv. Etasjeskiller er opplyst som etasjeskiller i tre, og innvendig er det også beskrevet støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille. Vinduer er med 2- og 3-lags isolerglass, ytterdør er malt, og terrassedører har 2- og 3-lags energiglass. Renner, nedløp og beslag er i stål/aluminium. Det er utgang til terrasse med tregulv, balkong fra kjøkken, balkong fra soverom i 2. etasje og platting fra bod og soverom/kontor. Type drenering rundt huset og type tettesjikt på utvendig grunnmur er opplyst som ukjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Taktekkingen er overflatebehandlet/fornyet i 2023 ifølge eier. Undertak og underliggende konstruksjoner vurderes imidlertid å være fra opprinnelig byggeperiode. Mer enn halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt for deler av takkonstruksjonen.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt.

Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn på gavelvegg mot garasje, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørring av treverket over tid

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

- Utvendig > Ytterdører

Avvik: Det er påvist at terrassedør i 2. etasje er vanskelig å åpne og lukke.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel.

Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Det er registrert noe skjevheter i terrasse.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue 2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 2 cm.

Gang er det registreres et høydeavvik på ca. 0,5 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik: Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er registrert vindu/dør med trebaserte materialer i våtsone. Slike løsninger krever jevnlig vedlikehold og har forhøyet risiko for fuktskader sammenlignet med fuktbestandige materialer.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det ble målt 0 cm fall.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranløsning. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forventet levetid.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon, som er typisk for byggets alder. Naturlig ventilasjon gir økt risiko for fuktbelastning sammenlignet med moderne mekaniske løsninger.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt 0 cm fall.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Det er etablert en forhøyning/tetningslist ved dusjonen. Løsningen kan hindre at lekkasjevann fra øvrige deler av badet ledes uhindret til sluket, og representerer derfor en uheldig detaljløsning.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet har naturlig ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Løsningen gir normalt lavere luftutskifting enn moderne mekaniske ventilasjonssystemer. TG2 er gitt på grunnlag av ventilasjonsløsningens begrensede funksjon sammenlignet med dagens anbefalte standard.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert gassvakt.

- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

Avvik: Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrør. Irr oppstår som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte ved små lekkasjer, kondens eller dårlig ventilasjon. Det kan også skyldes galvanisk korrosjon ved kontakt mellom ulike metaller.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring som er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmur under terrasse er værslitt og det er registrert malingsavflassing.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren. Dette øker belastningen på dreneringssystemet og tettesjiktet. Dersom dreneringen er gammel eller mangelfull, kan vann trenge inn i konstruksjonen.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann ledninger.

Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Sluket er vurdert å være fra opprinnelig byggeår. Tettesjiktets utførelse og alder er ukjent, og det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å verifisere løsningens oppbygning. Forholdet gir usikkerhet knyttet til våtrommets fremtidige tettefunksjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Elektrisk anlegg:

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Samsvarserklæring 17.08.2026 Elektro- Sivert Installasjon AS Gjennomgått

Samsvarserklæring Elektro- Sivert Installasjon AS Gjennomgått

Avsluttet tilsynssak 30.03.2022 Infratek Elsikkerhet AS Gjennomgått

Tilsynsrapport 03.02.2022 Elvia Gjennomgått

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2006.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har vært en kombinasjon av faglært rørlegger, membranlegget og elektriker og egeninnsats, men har ikke lenger kvitteringer. Gjort i 2012 på bad oppe. Vaskerom gjort med egeninnsats.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: På bad ble ny membran og nytt sluk lagt i 2012. Fikk membran sertifikat, og kan nok finne igjen dette. På vaskerom ble ny flytende membran lagt under flisene. Sluk beholdt.

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

Ja

Beskrivelse: Mus for noen år siden, men tettet nå.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektro-Sivert

Beskrivelse: Hadde elettersyn Infratek i 2022 og Elektro-Sivert retrett opp alt og fikk dette godkjent. Kostet ca. 26 000,-. Elektro-Sivert har også skiftet dimmere.

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, i 2022, se over.

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

Ja

Beskrivelse: Ja, installert i 2021 i garasjen. Kjøpte pakke med lader og installatør fra strømleverandøren min Tibber.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Takfornyelse

Beskrivelse: Sjekket tak inkl. undertak, skiftet ødelagt takstein, vasket bort alt skitt og mose og malte/impregnerte takstein og beslag i 2023.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

• Vaskerom med fliser på gulv og fliser og malter pussede vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

2023:

• Det er utført takfornyning i 2023 med taksjekk, bytte ødelagt takstein, takrens og impregnering og takmaling Nowocoat sort 20 iflg kunde. Takfornyning faktura 26.09.2023 Takfornyelse.no.

2021:

• Gulv: Fliser Vegger: Baderomsplater. Himling: Malte glatte flater. Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys. Elstyrt vifte.

2012:

• Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys, stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er tilkoblet et vannklosett. Naturlig ventilasjon.

2006:

- Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte.
- Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 2-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp(90cm bred) og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn. Det er og en gasstopp. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen Kleiva 8, gnr. 104 bnr. 634, omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026–2038, vedtatt 10.06.2026. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes videre av reguleringsplanene «Kleiva – reguleringsplan for vei med fortau», vedtatt 07.02.2001, og «Sønnaveien – Kleiva», vedtatt 31.07.1984. Arealene er regulert til blant annet frittliggende småhusbebyggelse, felles avkjørsel og annen veigrunn.

I reguleringsbestemmelsene for Kleiva fremgår det at felles avkjørsel fra Kleiva 8 til Kleiva 20 skal betjene flere eiendommer, herunder gnr. 104 bnr. 634.

Regulerings- og kommuneplankart følger salgsoppgaven.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og gulvvarme på våtrommene, kjøkken, entre, wc, stue i 2. etasje, gang og to soverom i underetasjen, samt vedfyring.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen.
- Varmtvannstank: Bereder på 287 liter, plassert i skap på vaskerommet. Produksjonsår 2008.
- Elektrisk anlegg: Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

PARKERINGSFORHOLD

Det står en garasje på eiendommen fra 1986.

Garasje utført med stein dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein, garasjeport, lys og strøm.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Offentlig/privat

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 UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.06.1986.

På tidspunktet for utstedelsen gjensto enkelte arbeider, herunder arbeider knyttet til ventilasjon, sikring av dør fra stue, ferdigstilling av loft i henhold til godkjent tegning, trapp til hovedinngang samt diverse utvendige arbeider og arbeider ved altanen. Det ble satt ulike frister for ferdigstilling av arbeidene.

Det fremgår ikke av den fremlagte midlertidige brukstillatelsen hvorvidt de påpekte arbeidene senere er ferdigstilt eller om det er utstedt ferdigattest.

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. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak. Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger målinger. Dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier kan dette medføre helserisiko ved langvarig eksponering. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

INNHold

1. Etasje: Kjøkken, stue, gang, entré, toalettrom

2. Etasje: Bad, stue, bod, bod 2, soverom, trapperom

Underetasje: Bad, vaskerom, gang, bod, bod 2, soverom, soverom 2, kontor, bod 3.

STANDARD

Det siste året er blant annet alle downlights oppgradert fra halogen til moderne og energieffektiv LED-belysning med nye dimmere, det er installert ny 7 meter bred markise på terrassen, og vaskerommet er totalrenovert i 2025. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og kontinuerlig oppgradert gjennom eierskapstiden.

ENTRE/GANG

Innbydende entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Her er det praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter, som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Fra entréen er det videre adkomst til en lys og romslig gang som binder boligens øvrige rom naturlig sammen.

STUE

Romslig og hyggelig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en god, åpen romfølelse. Stuen byr på flere naturlige møbleringssoner med god plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Den murte peisen danner et stemningsfullt blikkfang og bidrar til en lun atmosfære på kjølige dager.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse på ca. 73 m², som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det god plass til flere sittegrupper, spiseplass og øvrig utemøblement – godt tilrettelagt for både rolige dager og hyggelige sammenkomster.

STUE (2.etasje)

Romslig og hyggelig stue i boligens andre etasje, med god plass til flere møbleringssoner. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Stuen har lyst gulv, malt panel i himlingen og gode oppbevaringsmuligheter. En fleksibel og innbydende oppholdsrom som egner seg godt som ekstra TV-stue, loftstue eller sosial sone for familien.

KJØKKEN

Stort og innholdsrikt kjøkken fra 2006, med svært god skap- og benkeplass samt romslig spiseplass.

Kjøkkeninnredningen har klassiske profilerte fronter, enkelte vitrineskap og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 2-greps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap, samt flislagt gulv med behagelig gulvvarme. Store vindusflater og innfelte downlights bidrar til et lyst og trivelig kjøkkenmiljø.

Kjøkkenet er utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn, 90 cm nedfelt platetopp samt gasstopp. Over kokeplassen er det ventilator med avtrekk ut. Det er god plass til et stort spisebord, noe som gjør kjøkkenet til en naturlig samlingsplass for familie og gjester. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til balkong på ca. 3 m², som gir en hyggelig forlengelse av rommet.

BAD/WC/VASKEROM

Toalettrom (1. etasje)

Pent og moderne toalettrom fra 2021 med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Veggene har baderomsplater, mens himlingen har malte, glatte flater. Rommet er innredet med toalett, servant med praktisk underskap samt speilskap med belysning. Vindu gir godt med naturlig lys, og ventilasjonen ivaretas av elektrisk styrt vifte.

Bad (2. etasje)

Pent bad fra 2012, med flislagt gulv og behagelig gulvvarme, flislagte vegger og malt panel i himlingen. Badet er innredet med servant med underskap, overskap, speil, belysning og stikkontakt. Videre er det innebygd badekar med dusjmulighet direkte på vegg, samt vegghengt toalett. Et stort vindu sørger for godt med naturlig lys, og rommet har naturlig ventilasjon.

Bad (underetasjen)

Pent og innholdsrikt bad fra 2006, med flislagt gulv og behagelig gulvvarme, flislagte vegger og malt panel i himlingen. Innfelte downlights sørger for god belysning og et helhetlig uttrykk. Badet er innredet med servant med underskap, overskap, speil, belysning og stikkontakt, samt toalett. Videre er det en praktisk dusjsone med dusjing direkte på flislagt gulv og vegg. God skapplass gir fine oppbevaringsmuligheter.

Vaskerom (underetasjen)

Praktisk og stilrent vaskerom fra 2025 med flislagt gulv. Veggene har en kombinasjon av fliser og malte, pussede overflater, mens himlingen har malte, glatte flater.

Rommet har en funksjonell innredning med godt med skap- og benkeplass, både over- og underskap samt utslagsvask. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

SOVEROM/GARDEROBE

Soverom 1

Lyst og romslig soverom i andre etasje med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Rommet har lyst gulv, panel på vegger og i himling, samt praktiske oppbevaringsmuligheter. En hyggelig detalj er den lune alkoven, som kan benyttes som ekstra sitteplass eller oppbevaring. Fra soverommet er det direkte utgang til en balkong på ca. 6 m², som byr på gode solforhold og utsyn over nærområdet.

Soverom 2

Innbydende og romslig soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. De karakteristiske, buede vinduene tilfører rommet særpreg og sørger for godt med naturlig lys. Langs den ene veggen er det en praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter, som gir rikelig med oppbevaringsplass og en fin romfølelse. Fra soverommet er det direkte utgang til en romslig platting på ca. 42 m², med god plass til sittegruppe og utemøbler. Herfra er det videre adkomst til hagen, noe som gir en fin og praktisk forbindelse mellom soverommet og utearealene.

Soverom 3

Romslig og hyggelig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. De karakteristiske buede vinduene gir rommet særpreg og sørger for rikelig med naturlig lys. Langs den ene veggen er det en praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter, som gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en luftig romfølelse. Lyse gulv og malt panel i himlingen kompletterer rommets lune uttrykk.

Kontor/soverom 4- Praktisk rom innredet som kontor med egen inngang

Lyst og funksjonelt rom som i dag benyttes som kontor, med god plass til flere arbeidsplasser. Rommet har rikelig med skapplass og praktiske oppbevaringsløsninger som gir gode muligheter for en ryddig arbeidsplass. Vindu sørger for fint naturlig lys.

Rommet har egen inngang direkte fra den store plattingen på ca. 42 m², noe som gir en praktisk og fleksibel løsning – spesielt for den som ønsker et hjemmekontor med separat adkomst.

INNENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Fliser, laminatgulv og gulvbelegg.

Vegger: Malte panel, malte tapetserte flater, malte glatte flater og plater.

Himling: Malte glatte flater og malt panel.

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.

Innbo og løsøre som medfølger:

-Hvitevarer, fastmontert terrassevarmer, baderomsinnredning/utstyr, garderobeskap, kjøkkeninnredning, markiser og persienner, avtrekksvifter, utvendige søppel og postkasser, fastmontert ladestasjon, gassbeholder til gasskomfyr, fastmonterte lyskilder, garasjehyller.

AREALER

BRA - i: 233 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 268 m²

TBA: 124 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 m² Bad, vaskerom, gang, bod, bod 2, soverom, soverom 2, kontor, bod 3.

BRA-e: 8 m² Boder.

1. etasje

BRA-i: 89 m² Kjøkken, stue, gang, entré, toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 57 m² Loft: Bad, stue, bod, bod 2, soverom, trapperom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

42 m² Terrasse- og balkongareal.1. etasje

76 m² Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

6 m² Loft: Terrasse- og balkongareal.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Garasje.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Garasje

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 9 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 39 153,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år: kr 47 769,25

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.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 3 155 836,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 10 936 909,- 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. 9 950 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 248 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 268 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 10 218 740,- (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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1987/9525-1/8 13.10.1987 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 104 BNR: 218

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/2635-1/8 13.03.1990 ERKLÆRING/AVTALE

Målebrev

1994/17067-1/8 16.11.1994 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 104 BNR: 638

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/17886-2/8 01.12.1994 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 104 BNR: 637

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/17886-3/8 01.12.1994 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Solidarisk ansvar for vedlikehold og reparasjon

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/1510-1/8 18.02.1986 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3222 GNR: 104 BNR: 217
SKYLDELINGS-FORRETNING

Beskrivelse av servituttene:

På eiendommen er det tinglyst servitutter vedrørende adkomst samt rettigheter og forpliktelser knyttet til vann- og avløpsledninger. Servituttene omfatter blant annet rett til fremføring, ettersyn og reparasjon av ledninger over berørte eiendommer, samt bestemmelser om vedlikeholdsansvar. Det er også tinglyst adkomstrett over berørte eiendommer frem til Kleiva. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i de tinglyste dokumentene.

GRUNNBOKSDATO

28.09.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

40178522

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

12.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS

Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Stian Berglund, Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner

Epost: stian@notar.no

Mobil: 464 20 400

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) rabatt kr. 6.000,- 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 bygningssakkyndig 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>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at меgler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at меgler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 меgler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Reguleringskart
Kommunale gebyrer
Brukstillatelse
Tegninger
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.

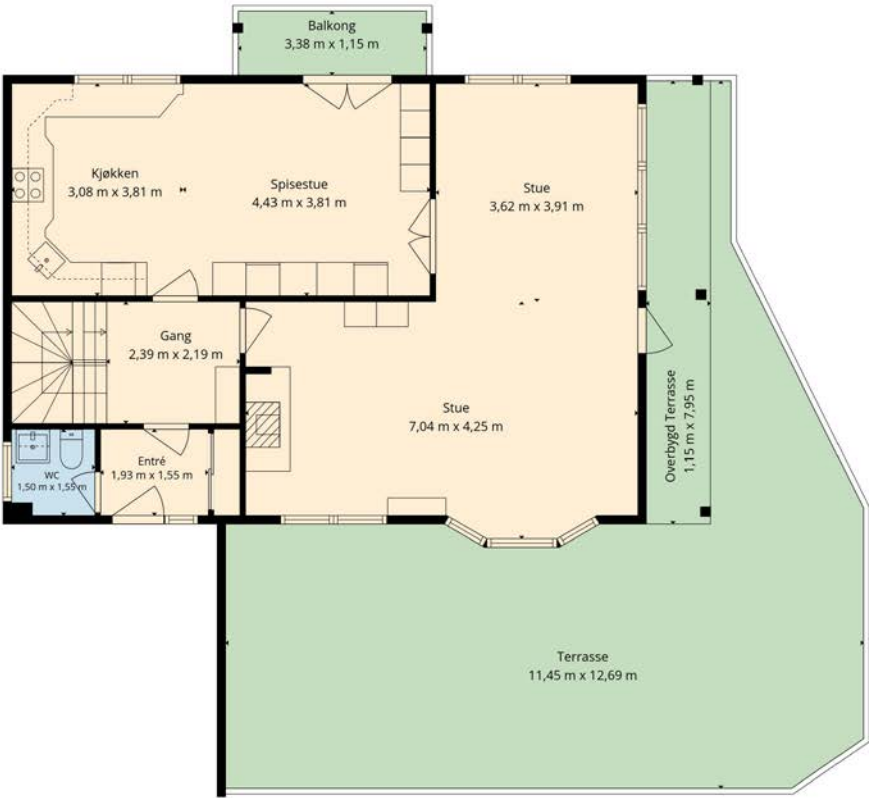
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger 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



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

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

KLEIVA 8

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart

Kommunale gebyrer

Brukstillatelse

Tegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kleiva 8, 1476 RASTA
 LØRENSKOG kommune
 # gnr. 104, bnr. 634

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 07.10.2026

Oppdragsnr.: 13907-3895

Eiendomsverdi ref nr: NG1030

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

Uavhengig Takstingeniør

jo@takstpartner.no

922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 åndsverkløven 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 eksemplarframstilling 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, åndsverkløven, 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1986.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen ett godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneløst klima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak teknet med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass.

Malt ytterdør. Terrassedører med 2 og 3-lags energiglass.

Utgang fra stue til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 73 m².
Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 3m².
Utgang fra soverom 2. etasje til en balkong på ca. 6m².
Utgang fra bod og soverom/kontor til en plattform på ca. 42m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Fliser, laminatgulv og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte panel, malte tapetserte flater og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys, stikk og ett innebygg badekar med dusjing direkte på vegg.

Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 0cm fall.

Målingen er utført som punktkontroll.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Våtrom > Underetasje > Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 0 cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv og fliser og malter pussede vegger.

Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Naturlig ventilasjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 2-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp(90cm bred) og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn. Det er og en gasstopp. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser

Beskrivelse av eiendommen

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Elstyrt vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i skap på vaskerommet og er på 287 liter og produksjonsår 2008.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på våtrommene, kjøkken, entre, wc, stue 2. etasje, gang og 2 soverom i ubnderetasjen samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
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.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

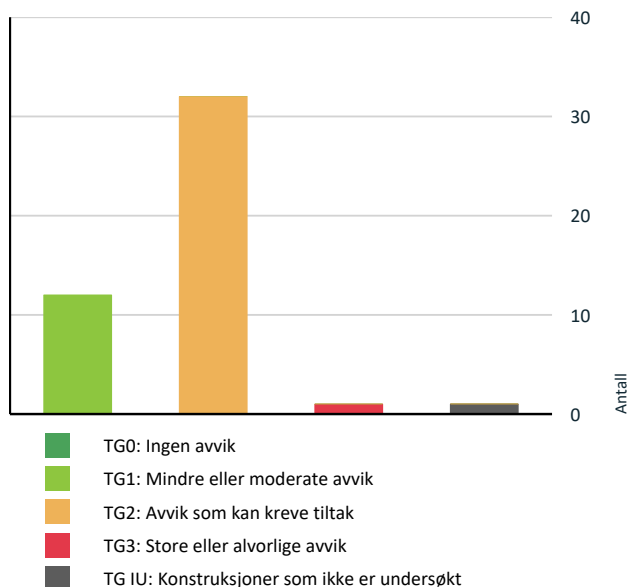
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

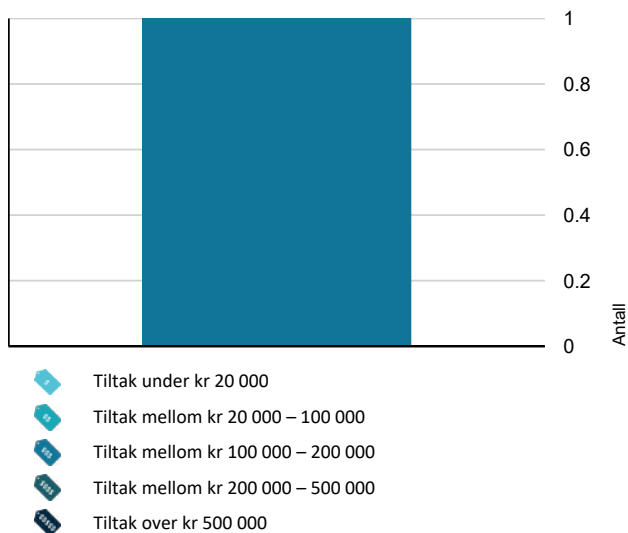
Sammendrag av boligens tilstand

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekurent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningsakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringdagen.

Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.

Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1986

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

1 TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takstein. Det er utført takfornyning i 2023 med taksjekk, bytte ødelagt takstein, takrens og impregnering og takmaling Nowocoat sort 20 iflg kunde.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Vurdering av avvik:

- Taktekingen er overflatebehandlet/fornyet i 2023 ifølge eier. Undertak og underliggende konstruksjoner vurderes imidlertid å være fra opprinnelig byggeperiode. Mer enn halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt for deler av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens

Økende alder gir økt risiko for svikt i undertak og tilknyttede detaljer. Risikoen vil øke med videre aldring.

Tiltak

Tak og beslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes etter behov. Utskifting av undertak og tilhørende bygningsdeler må påregnes på sikt.

1 TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Alder

Konsekvens:

Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.

Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:

Skrap bort løs maling og rust.

Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.

Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk. Koftet er kun innsisert fra loftsluke da det ikke gangbart gulv. anbefaler nærmere undersøkelse.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn på gavelvegg mot garasje, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

Konsekvens/tiltak

- Musesperre.

Konsekvens:

Åpninger i nedre kant gir risiko for at mus og smågnagere kan trenge inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, luktproblemer og i verste fall hygieniske utfordringer.

Tiltak:

Montering av musesperre i nedre kant for å hindre inntrenging av skadedyr.

Kontroll av eksisterende konstruksjon for tegn til gnagerskader før montering.

- Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak:

Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelser bør utskifting av skadede bord vurderes.

Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vinduer vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Vinduene har oppnådd høy alder og har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan bidra til økt varmetap, trekk, kondensdannelse og høyere energiforbruk.

Tiltak:

Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør. Terrassedører med 2 og 3-lags energiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at terrassedører i 2. etasje er vanskelig å åpne og lukke.
- TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdet gir redusert brukskomfort og kan føre til økt slitasje på dør, terskel og beslag. Over tid kan dette øke risikoen for utettheter, luft- og vanninntrenging, samt redusert levetid for bygningsdelen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg til mer alvorlig funksjonssvikt

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og justere hengsler og dørblad. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken undersøkes nærmere, herunder kontroll av terskel, karm og underliggende konstruksjon. Utbedring kan omfatte justering, utskifting av beslag eller lokal reparasjon/utskifting av terskel.

- Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 73 m2.

Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 3m2.

Utgang fra soverom 2. etasje til en balkong på ca. 6m2.

Utgang fra bod og soverom/kontor til en platting på ca. 42m2.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe skjevheter i terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens

Registrerte skjevheter kan påvirke brukskomfort og vannavrenning. Dersom forholdet utvikler seg kan dette føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak

Det anbefales å følge utviklingen og kontrollere understøttelse og fundamentering ved normalt vedlikehold.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Fliser, laminatgulv og gulvbelegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte panel, malte tapetserte flater og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel. Stedvis montert downlights.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue 2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 2 cm.

Gang er det registreres et høydeavvik på ca. 0,5 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdier angitt i NS 3600. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert tegn som indikerer pågående konstruktive skader.

Tiltak

Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

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

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

- Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.

Konsekvens: Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger målinger. Dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier kan dette medføre helseisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.

Konsekvens/tiltak

- Alder på pipe

Konsekvens:

Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje, sprekke-dannelser og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Pipens restlevetid vurderes som begrenset.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med belegget og vegger med plater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:

Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fukttekniker.

Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene.

Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Justering av dør:

Konsekvens

Redusert funksjon ved åpning og lukking.

Kan føre til slitasje på terskel og dørblad, og over tid til behov for større tiltak.

Tiltak

Justering av hengsler, eventuelt etterstramming.

Avfasing / høvling av dørblad nederst dersom det kun er små toleranseavvik.

Dersom terskelen har slått seg: utskifting eller sliping/planing av terskel.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys, stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.

Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 0cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Det foreligger usikkerhet knyttet til utførelsen, da dokumentasjon ikke er fremlagt., selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tiltak:

Fremskaff eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller bildedokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør nærmere undersøkelser vurderes ved mistanke om skjulte skader eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malt panel

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert vindu/dør med trebaserte materialer i våtsone. Slike løsninger krever jevnlig vedlikehold og har forhøyet risiko for fuktskader sammenlignet med fuktbestandige materialer.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Vindu/dør i våtsone er mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige bygningsdeler. Det ble ikke registrert skader ved befaringen.

Tiltak:

Overflater og skjøter rundt vinduet bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense fuktpåvirkning.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 0cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det ble målt 0 cm fall.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Ved lekkasje, overløp eller stor vannpåkjenning kan vann bli stående på gulvet eller renne mot døråpning. Dette øker risikoen for fuktskader utenfor våtrommet.

Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).

Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er av plast. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranløsning. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader, som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys, stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg. Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon, som er typisk for byggets alder. Naturlig ventilasjon gir økt risiko for fuktbelastning sammenlignet med moderne mekaniske løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tilluft

Konsekvens:

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklime og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere tillufts løsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

- Naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i kneloft, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 00.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0 cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Det foreligger usikkerhet knyttet til utførelsen, da dokumentasjon ikke er fremlagt., selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tiltak:

Fremskaff eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller bildedokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør nærmere undersøkelser vurderes ved mistanke om skjulte skader eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malt panel. Det er montert downlights.

Tilstandsrapport

Årstill: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Fuger har registrerte aldringstegn og vedlikehold eller utskifting må forventes. Bruk av dusjkabinett vil redusere vannbelastningen på overflater og kunne forlenge våtrommets gjenværende levetid

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktnntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstill: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt 0cm fall.

- Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

- Det er etablert en forhøyning/tetningslist ved dusjonen. Løsningen kan hindre at lekkasjevann fra øvrige deler av badet ledes uhindret til sluket, og representerer derfor en uheldig detaljløsning.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).

Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

- Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktnntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

- Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.

Konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen.

Økt risiko for fuktskader, råte og sopp i tilstøtende konstruksjoner.

Potensielle kostbare reparasjoner ved skade.

Tiltak:

Fjern tetningslisten eller etabler løsning som sikrer at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kontroller fallforhold på gulvet og juster ved behov.

Vurder tettesjiktets tilstand og dokumentasjon, og utfør fuktmåling ved mistanke om skade.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er ukjent tetsjikt. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Levetid membran

Konsekvens:

Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:

Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader, som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt vifte.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tilluft

Konsekvens:

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere innneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid.

Tiltak:

Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.

Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.

Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv og fliser og malter pussede vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kun lufting via dør

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringsstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbygningen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• **Konsekvens:**

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Det foreligger usikkerhet knyttet til utførelsen, da dokumentasjon ikke er fremlagt., selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tiltak:

Fremskaff eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller bildedokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør nærmere undersøkelser vurderes ved mistanke om skjulte skader eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt og malte pussede vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• **Konsekvens:**

Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).

Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

- Sluket er vurdert å være fra opprinnelig byggeår. Tettesjiktets utførelse og alder er ukjent, og det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å verifisere løsnings oppbygning. Forholdet gir usikkerhet knyttet til våtrommets fremtidige tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran, og det anbefales å få vurdert tilstanden til sluk og membran av fagperson.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har naturlig ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Løsningen gir normalt lavere luftutskifting enn moderne mekaniske ventilasjonssystemer. TG2 er gitt på grunnlag av ventilasjonsløsningens begrensede funksjon sammenlignet med dagens anbefalte standard.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 2-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp(90cm bred) og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn. Det er og en gasstopp.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert gassvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres gassvakt for å ivareta sikkerheten ved bruk av gasstopp. Manglende gassvakt medfører økt risiko for gasslekkasje og brannfare.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TOALETTRUM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Fliser

Vegger: Baderomsplater.

Himling: Malte glatte flater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt vifte.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres luftespalte i eller rundt døren for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til rommet. Manglende luftespalte kan føre til dårlig ventilasjon, redusert luftkvalitet og risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

• Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrør. Irr oppstår som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte ved små lekkasjer, kondens eller dårlig ventilasjon. Det kan også skyldes galvanisk korrosjon ved kontakt mellom ulike metaller.

Konsekvens/tiltak

• Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

• Irr

Konsekvens:

Estetisk: Misfarging og grønn irr på rør.

Funksjonelt: Kan indikere begynnende lekkasje eller svekkelse i koblinger. Hvis det utvikler seg, kan det føre til vannskader.

Vedlikehold: Krever oppfølging for å hindre lekkasje og korrosjonsskader.

Tiltak:

Undersøk om irren skyldes kondens eller lekkasje.

Stram koblinger og kontroller pakninger.

Ved omfattende irr eller lekkasje: Skift ut berørte rør eller koblinger.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Skjulte avløpsrør har oppnådd en alder hvor risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer er økende.

Tiltak: Tilstanden bør overvåkes. Kamerainspeksjon kan vurderes dersom nærmere kartlegging av tilstanden er ønskelig

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert i skap på vaskerommet og er på 287 liter og produksjonsår 2008.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på våtrommene, kjøkken, entre, wc, stue 2. etasje, gang og 2 soverom i ubunderetasjen samt firing med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Store deler av huset står over terrengnivået. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Alder

Konsekvens:

Redusert dreneringsevne kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner, med risiko for fuktinntrenging, muggskader og følgeskader dersom forholdet utvikler seg.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdet og undersøke om det foreligger symptomer på svikt, som fuktutslag, saltutslag eller vanninntrenging. Det bør påregnes behov for utskifting eller omfattende vedlikehold av dreneringssystemet på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong og støpte kjellergulv

Vurdering av avvik:

- Grunnmur under terrasse er værslitt og det er registrert malingsavflassing.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Tomta ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren. Dette øker belastningen på dreneringssystemet og tettesjiktet. Dersom dreneringen er gammel eller mangelfull, kan vann trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Skrånende terreng

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrenging i kjeller eller krypkjeller.

Potensiell skade på konstruksjon og innvendige overflater (mugg, råte).

Redusert levetid for drenering og grunnmur dersom tiltak ikke iverksettes.

Tiltak:

Kontroller dreneringens alder og funksjon (typisk levetid ca. 20–30 år).

Vurder oppgradering av drenering og tettesjikt dersom det er eldre enn forventet levetid eller viser tegn til svikt.

Sørg for god overflateavrenning og fall bort fra grunnmur.

Eventuelt montering av drenerende masser eller fuktsikring på utsatte sider.

102 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger. Det er utført kamerainspeksjon i 2016.

Rørnettet er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann ledninger.

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann systemet.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.

Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

- Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i avløpssystemet.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest av rør.

Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

- Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.

Konsekvens: Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger målinger. Dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier kan dette medføre helse- og miljørisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Brukes som garasje

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje utført med stein dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk teknet med takstein , garasjeport, lys og strøm.

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

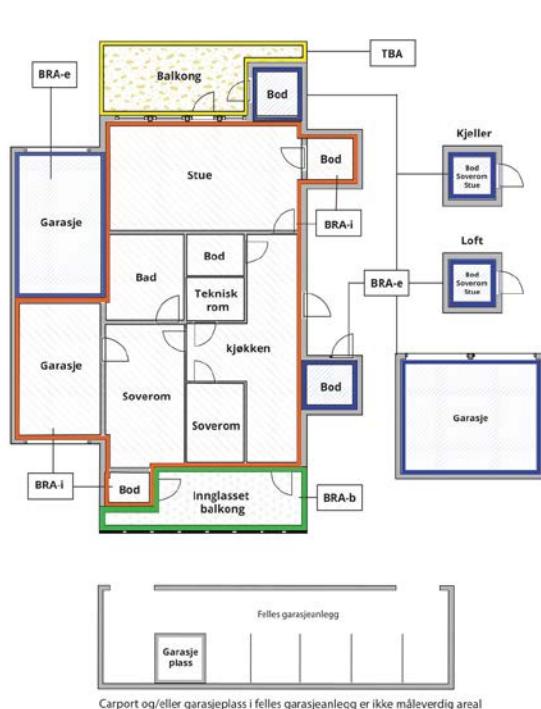
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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.



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 bod
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 målverdig 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 byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						1	1
2. Etasje	57			57	6		57
1. Etasje	89			89	76		89
Underetasje	87	8		95	42		95
SUM	233	8			124	1	242
SUM BRA	241						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, stue, bod, bod 2, soverom, trapperom		
1. Etasje	Kjøkken, stue, gang, entré, toalettrom		
Underetasje	Bad, vaskerom, gang, bod, bod 2, soverom, soverom 2, kontor, bod 3	Bod 4	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringsen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Garasje

Bruksareal BRA m ²					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Erik Hovstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	104	634	0	0	836.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kleiva 8

Hjemmelshaver

Hovstad Erik, Hammervold Åse

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 836,70 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	08.09.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	17.08.2026	Elektro- Sivert Installasjon AS	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Elektro- Sivert Installasjon AS	Gjennomgått		Nei
Takfornyng faktura	26.09.2023	Takfornyelse.no	Gjennomgått		Nei
Inspeksjon av rør	25.08.2016	Høytrykks- vakta AS	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	30.03.2022	Infratek Elsikkerhet AS	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport	03.02.2022	Elvia	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0119/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åse Hammervold	Erik Hovstad

Gateadresse	
Kleiva 8	
Poststed	Postnr
RASTA	1476

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 23-0119/26

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

Initialer selger: ÅH, EH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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

Sjekket tak inkl. undertak, skiftet ødelagt takstein, vasket bort alt skitt og mose og malte/impregnerte takstein og beslag i 2023.

Arbeid utført av

Takfornyelse

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

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

Initialer selger: ÅH, EH

3

Document reference: 23-0119/26

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Hammervold	0c9687f093b2d949aa8cc 96bf1fc7a9af1df2667	08.10.2026 18:05:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Hovstad	eb58cc99ee1075e815c4c 725144470b0be730ab4	09.09.2026 14:34:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0119/26

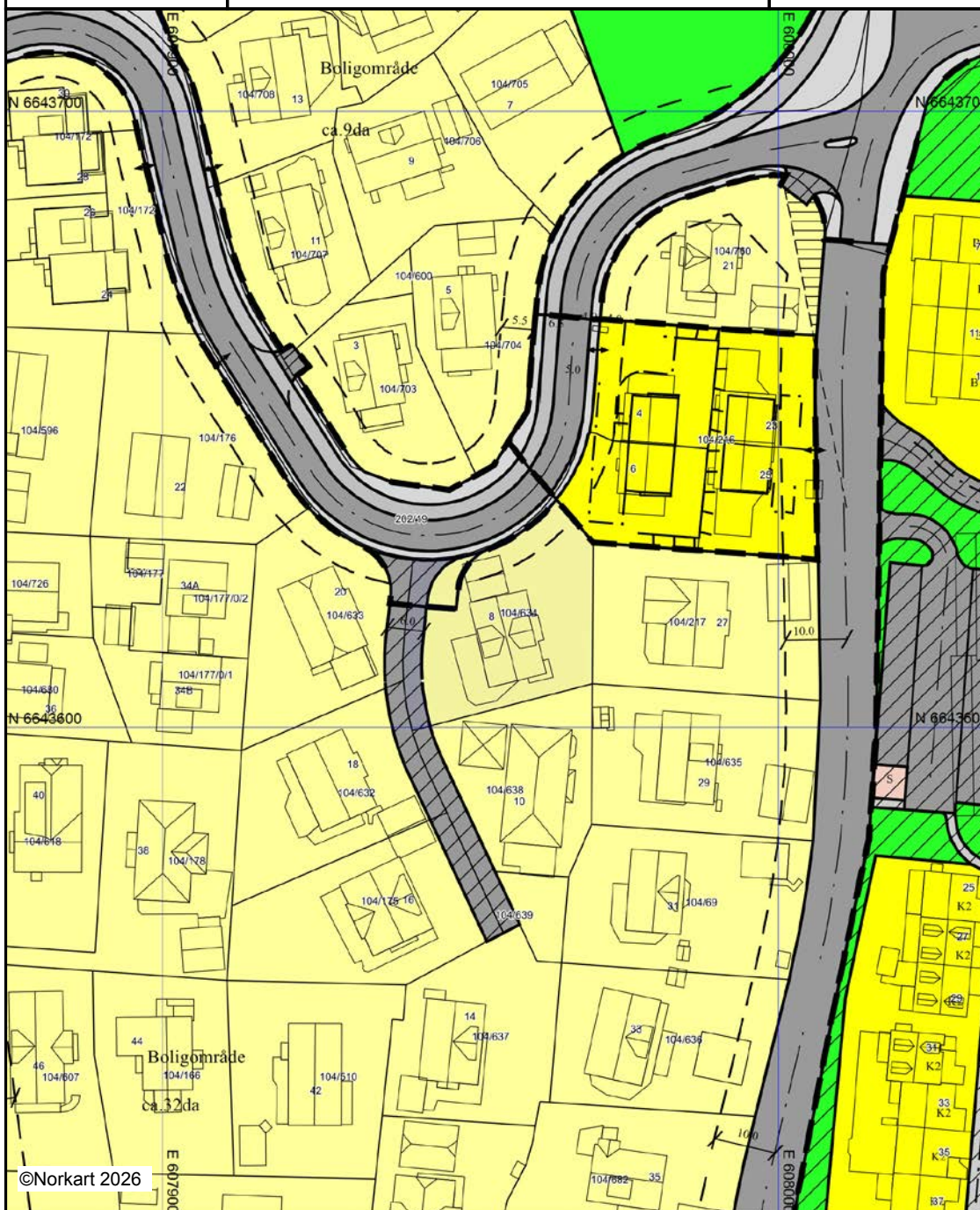
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Eiendom: 104/634
Adresse: Kleiva 8
Utskriftsdato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000



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
	Kjøreveg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kant kjørebane
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

41-4-06-B
KLEIVA - VEI MED FORTAU

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KLEIVA -

§ 1

Generelt

- a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- b) Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven § 25:

- | | |
|--------------------|--------------------------------------|
| 1. BYGGEOMRÅDER: | Område for boliger |
| 2. TRAFIKKOMRÅDER: | Kjørevei
Fortau
Annen veigrunn |
| 3. FELLESOMRÅDER: | Felles avkjørsel |

§ 2

Område for boliger

- a) Området som i planen er vist som boligområde tilslutter seg gjeldende bestemmelser i tilliggende boligområde.

§ 3

Trafikkområder

- a) Innenfor det regulerte området skal det anlegges kjørevei, fortau og grøft som vist på plankartet.
- b) Kjørevei skal opparbeides i 5 meters bredde og fortau i 2,5 meters bredde.
- c) Bredden på annen veigrunn varierer. På steder hvor grøfteareal er redusert skal det bygges nye støttemurer eller eksisterende støttemurer forbedres. På steder der det er mulig, utvides annen veigrunn og brukes som snølagringsplass.

§ 4

Fellesområder – felles avkjørsel

- a) Felles avkjørsel reguleres i 6 meters bredde. Veiens planerte bredde skal være minst 4 meter. Avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer:
- avkjørselen fra Kleiva 3 til Kleiva 11 - gnr.104, bnr. 600, 703, 704, 705, 706, og 707;
 - avkjørselen fra Kleiva 8 til Kleiva 20 - gnr.104, bnr. 175, 632, 633, 634, 637, 638, 639 og 702;
 - avkjørselen fra Kleiva 15 til Kleiva 29 – gnr. 104, bnr. 161, 599, 696, 709, 710, 698, 697, 788, 785 og 758; samt senere utskilte parseller av disse.
- b) På eiendommen gnr.104, bnr.598 skal det opparbeides to avkjørsler.

§ 5

Rekkefølgebestemmelser

- a) Eiendommer som har adkomst fra Kleiva og del av Sønnaveien som omfattes av planen kan ikke bebygges før vei med fortau er opparbeidet.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 07.02.2001

41-4-06
SØNNAVEIEN / KLEIVA

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
SØNNAVEIEN/KLEIVA**

§ 1

Innenfor reguleringsområdet skal arealene nyttes som vist på reguleringskartet.

§ 2

(Utgår – kfr. kom. plan)

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

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

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatte § 2 i disse reguleringsbestemmelsene.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 21.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	634	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kleiva 8, 1476 RASTA								

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
Avløpsgebyr	7 628,10 kr
Vanngebyr	8 255,00 kr
Vanngebyr	6 345,30 kr
Feie/tilsynsgebyr	561,30 kr
140 L Renovasjon	2 948,40 kr
Fastledd renovasjon	3 482,52 kr
Avløpsgebyr	9 932,58 kr
Sum	39 153,20 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie/tilsynsgebyr	0%	1	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	544,20 kr
140 L Renovasjon	25%	1	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr	2 457,00 kr
Fastledd renovasjon	25%	1	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	2 902,10 kr
Vanngebyr	15%	300	49.99	1/1	0 %	14 997,15 kr	12 497,60 kr
Avløpsgebyr	15%	300	60.44	1/1	0 %	18 133,20 kr	15 111,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	7555836	1.00	1/1	0 %	7 555,00 kr	6 295,82 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	47 769,25 kr	39 807,72 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 UTLIVERING 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.

25.juni 1986

Ove G. Hansen
Vestaveien

1453 BJØRNEMYR

104/634 JR/KG

AD: KLEIVA 8, GNR. 104 BNR. 634. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 24.6.86 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.
Kfr. byggemelding innkommet den 4.10.85.

Følgende arbeider gjenstår:

1. etasje:

1. Montere avtrekk over tak fra wc.
2. Sikre dør fra stuen da rekkverk på altanen ikke er ferdig montert.

Loft:

3. Innrede dette i henhold til godkjent tegning.

Utvendig:

4. Montere permanent trapp til hovedinngangen.
5. Tilbakefylle til grunnmur og montere dekklister på grunnmursplater.
6. Ferdiggjøre huset utvendig med alle beslag etc. samt rekkverk på altanen.
7. Montere ventilasjonspipe over tak.
8. Planere og rydde tomten
9. Montere husnummer
10. Montere permanent søyle under altanen.
11. Det ble observert at dragere under altanene ikke var utført i trykkimpregnerte materialer. Det må redgjøres for hvordan disse skal sikres mot råte.

Feieavgift vil bli innkrevd med virkning fra 1.januar i kommende kalenderår uansett om ildsted da er montert eller ikke.

Arbeidene under pkt, 2 må utføres straks.
Arbeidene under punkt 1,4,5,6,7,9,10 og 11 må utføres innen
1 måned. De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra
d.d.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt februar 1986.

J. K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:

Mads Sandvold, Kleiva 8, 1476 Rasta

Brannvesenet

Plankontoret (økonomiseksjonen) *isareal 216 m²*

Drifskontoret (renovasjonsgruppen)

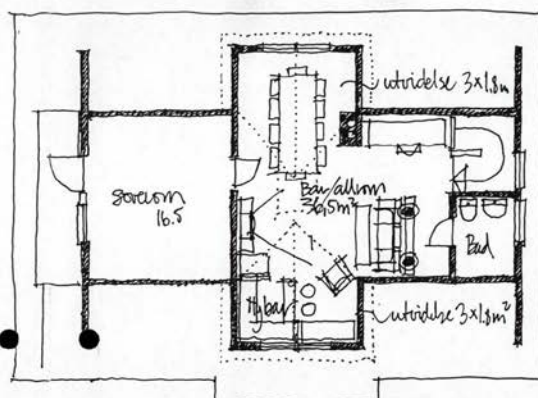
Rørkontrollen

Ligningssjefen i Lørenskog

0972-12 MARS 1999



FASADE SYD

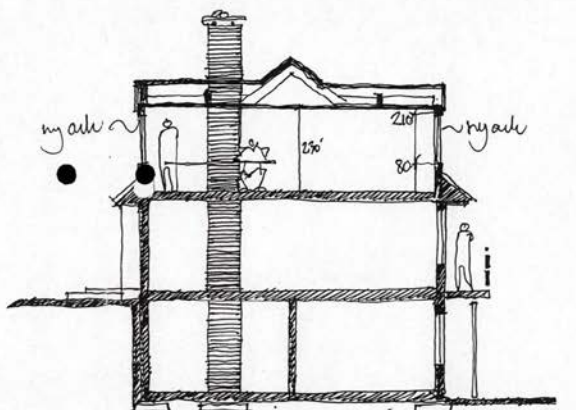


PLAN LGST 1:100

Vedlegg ④



FASADE ØST



STITT 1:100



KRITT
ARKITEKTER AS
MØN, NPH, MØN
BORGESDALVÅG
2118 OSLO
Tlf: 22 58 00 00
Fax: 22 58 00 07

VILLA ENGVIK
KLEINA SØRØSTAD

SKISSE TIL UTVIDELSE
AV LGST 1:100

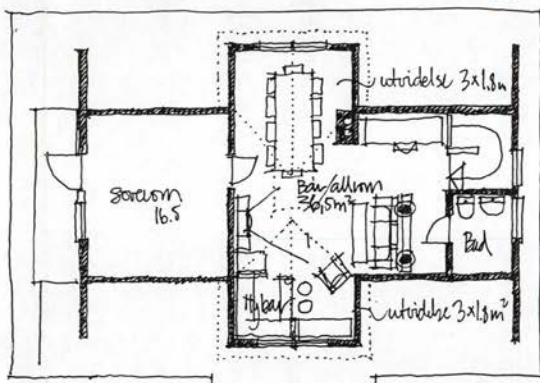
OWO 27 AUGUST 1998

0972-12 MARS 1998

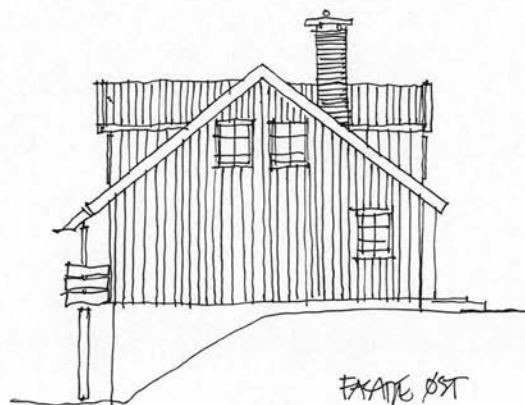
Vedlegg ①



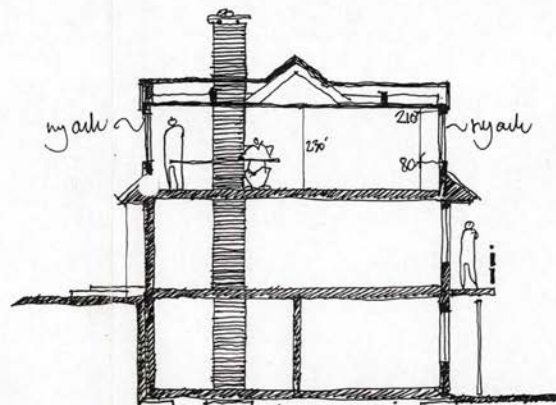
FASADE SYD



PLAN LOFT 1:100



FASADE ØST



SKITT 1:100



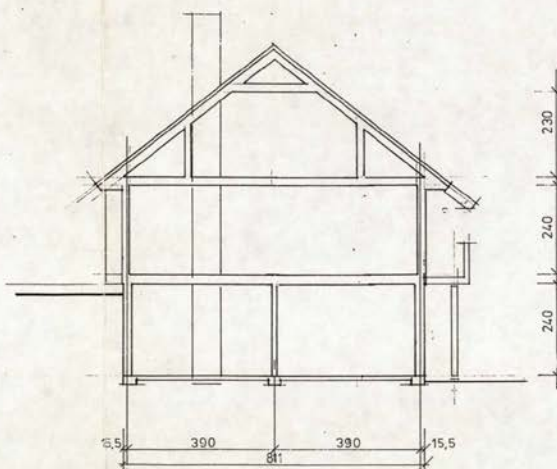
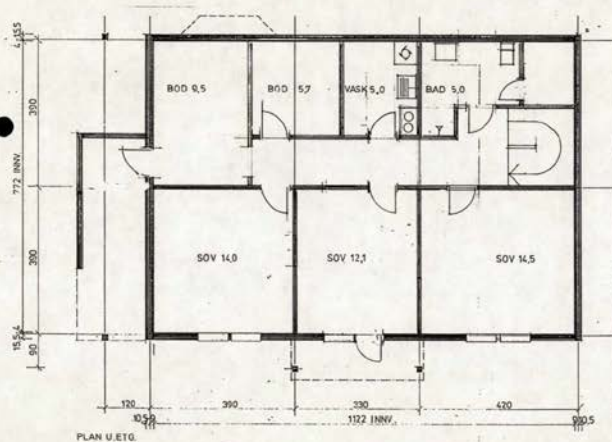
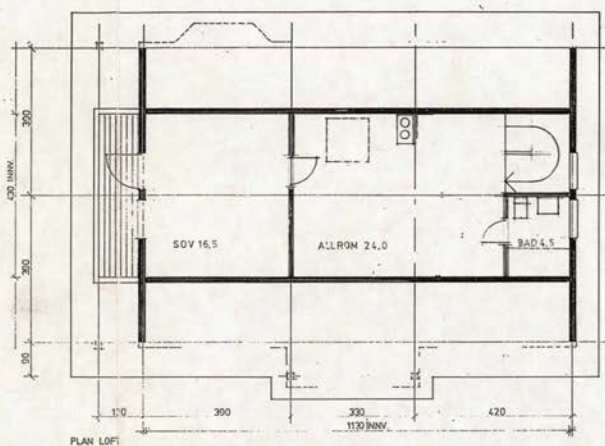
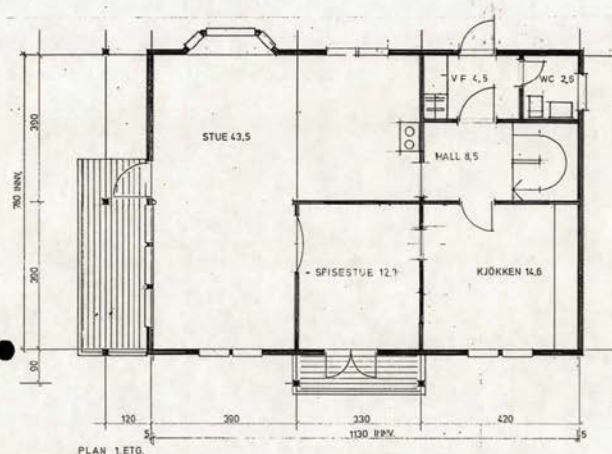
KRITT
ARKITEKTER AS
BOKALVEVEIEN 10
0167 OSLO
Tlf: 22 88 88 88
Fax: 22 88 88 88

VILLA ENGVIK
KLEIVA S. 1300 KRØKK

SKISSE TIL UTVIDELSE
AV LOFT 1:100

OKO 27. AUGUST 1998

3245 4 OKT. 1985



GODKJENT
BYGNINGSJEFFEN
I LØRENSKOG
201 / 1986
ef. Revider

BJØRNDALSVEIEN-KLEINA

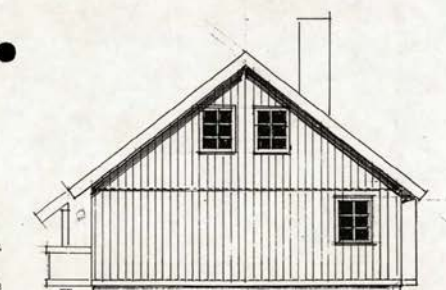
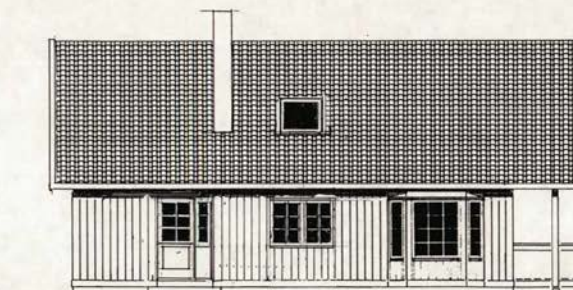
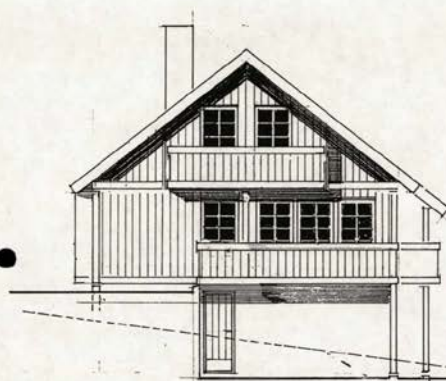
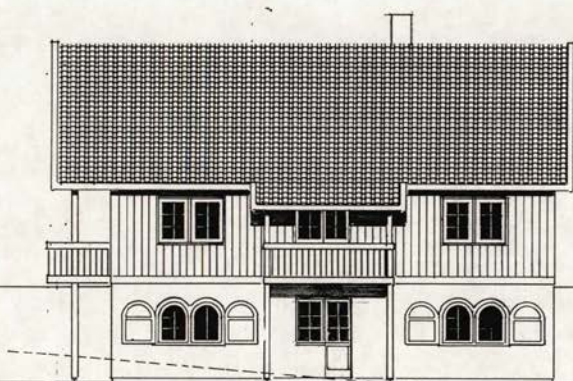
104 / 69 175 217
GULLHAUG - ULVEN

DATO 3 OKT. 1985
MÅL 1 : 100

PARSEL NR 5
EIER
M. SANDVOLD

eco a.s
PROSJEKTERING
Øvre Slottstgt. 7 - 0157 OSLO 1
Tlf. (02) 42 95 75

3245 4 OKT. 1985



GODKJENT
BYGNINGSSJEFFEN
I LØRENSKOG
2011 1986
of. Revurdering

BJØRNDALSVEIEN-KLEIVA

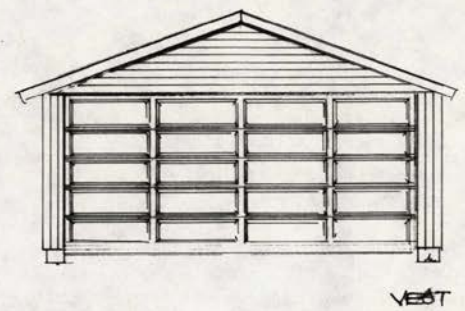
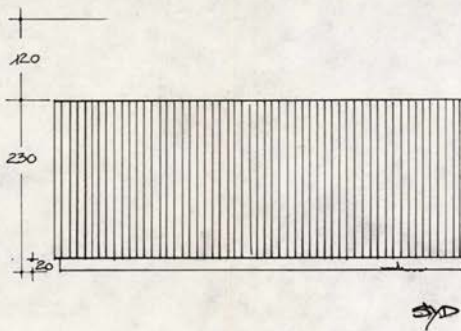
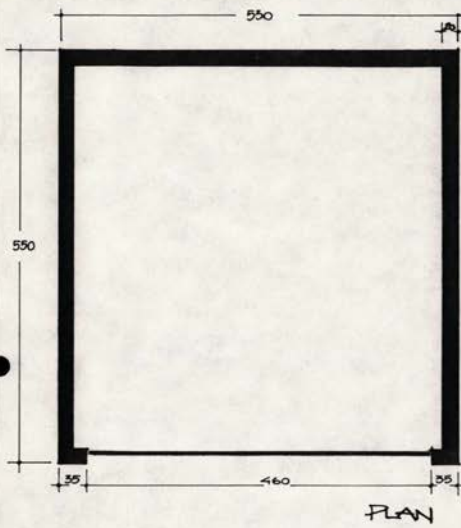
104 / 69 175 217
GULLHAUG - ULVEN

DATO 3 OKT. 1985
MÅL 1:100

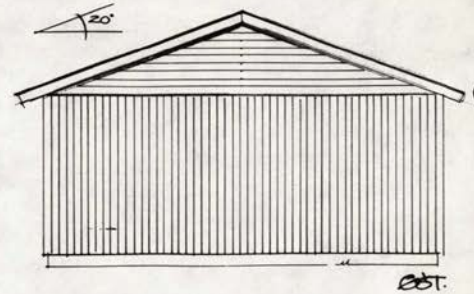
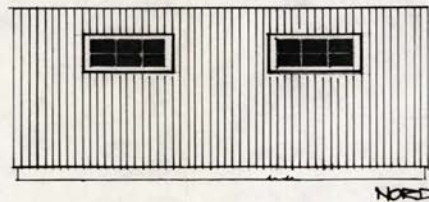
PARSEL NR 5
EIER.
M. SANDVOLD

eco a.s
PROSJEKTERING
Øvre Slottsgt. 7 - 0157 OSLO 1
Tlf. (02) 42 95 75

34 94 20 SEPT. 1988



Konstruktion: Festsitzige gabelförmige
Fächerkante.
Reinverkleb. 2" x 4"
Uter. panel. U. 5"
O. 6"

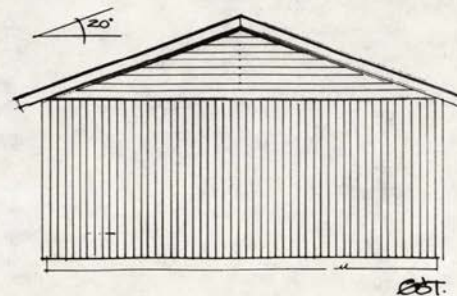
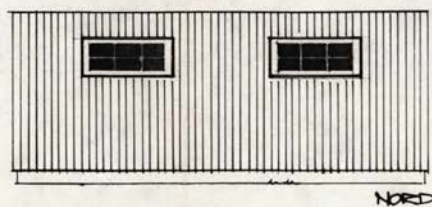
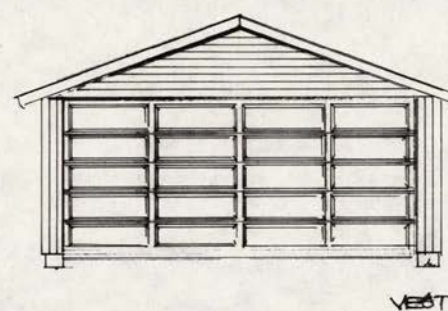
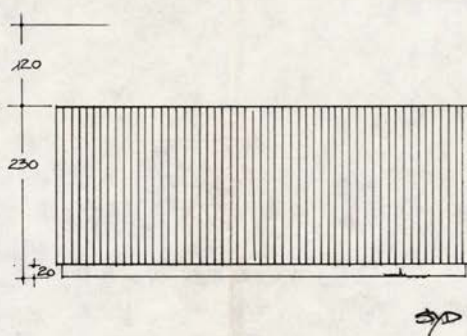
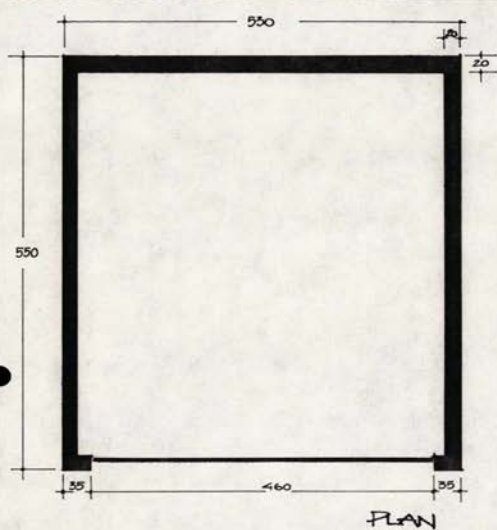


GARABJE

MAS SANDVOLD.

MÄL 1:50

34 94 20 SEPT. 1988



GARASJE

MADØ SANDVOLD.

MÅL 1:50

Nabolagsprofil

Kleiva 8 - Nabolaget Bjørndalen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Kleiva Linje 315	4 min  0.3 km
 Lørenskog stasjon Linje L1	10 min  4.2 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min  16.5 km
 Oslo Gardermoen	32 min 

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	11 min  1 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	12 min  1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	18 min  1.6 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	7 min  3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	8 min  3.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min  3.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	10 min  5.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

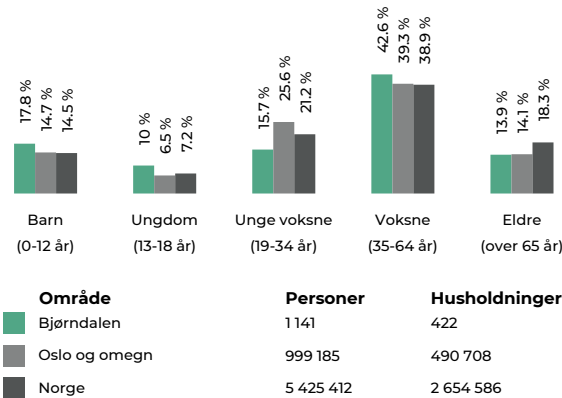
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min  0.8 km
Idavollen Steinerbarnehage (0-5 år) 47 barn	11 min  0.9 km
Eventyrskogen/Røykås Musikkbarneha... 31 barn	13 min  1.1 km

Dagligvare

Meny Rasta PostNord	15 min  1.4 km
Meny Triaden	20 min 



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

Lite støynivå 95/100

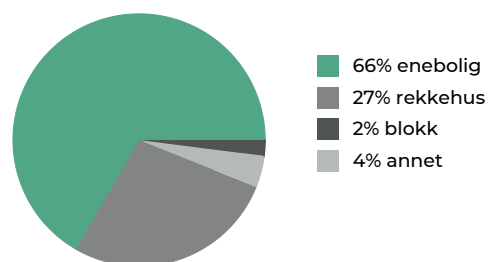
Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

📍 Vallerud aktivitetspark	12 min 🚶
Ballspill	1 km
📍 Røykås balløkke	12 min 🚶
Ballspill	1 km
🏊 Sporty 60+	19 min 🚶
🏊 SATS Triaden	20 min 🚶

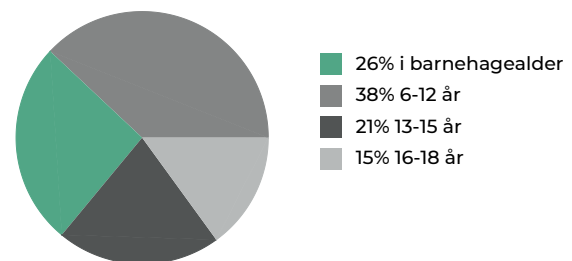
Boligmasse



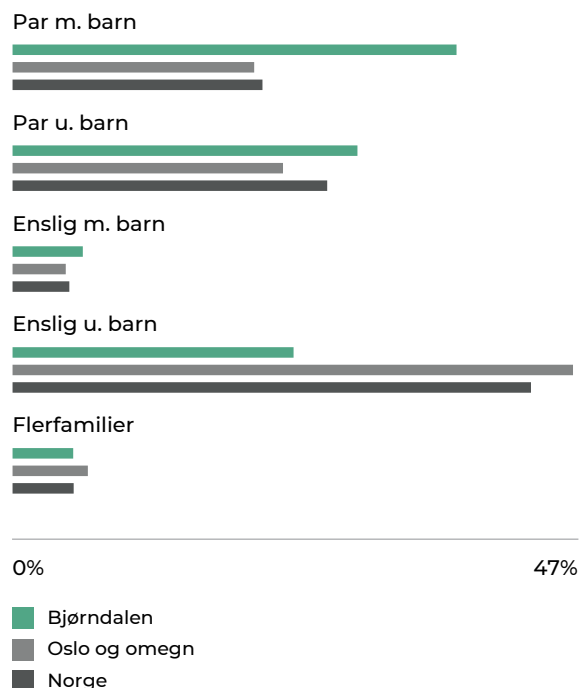
Varer/Tjenester

📍 Triaden Lørenskog Storsenter	19 min 🚶
📍 Vitusapotek Rasta	15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

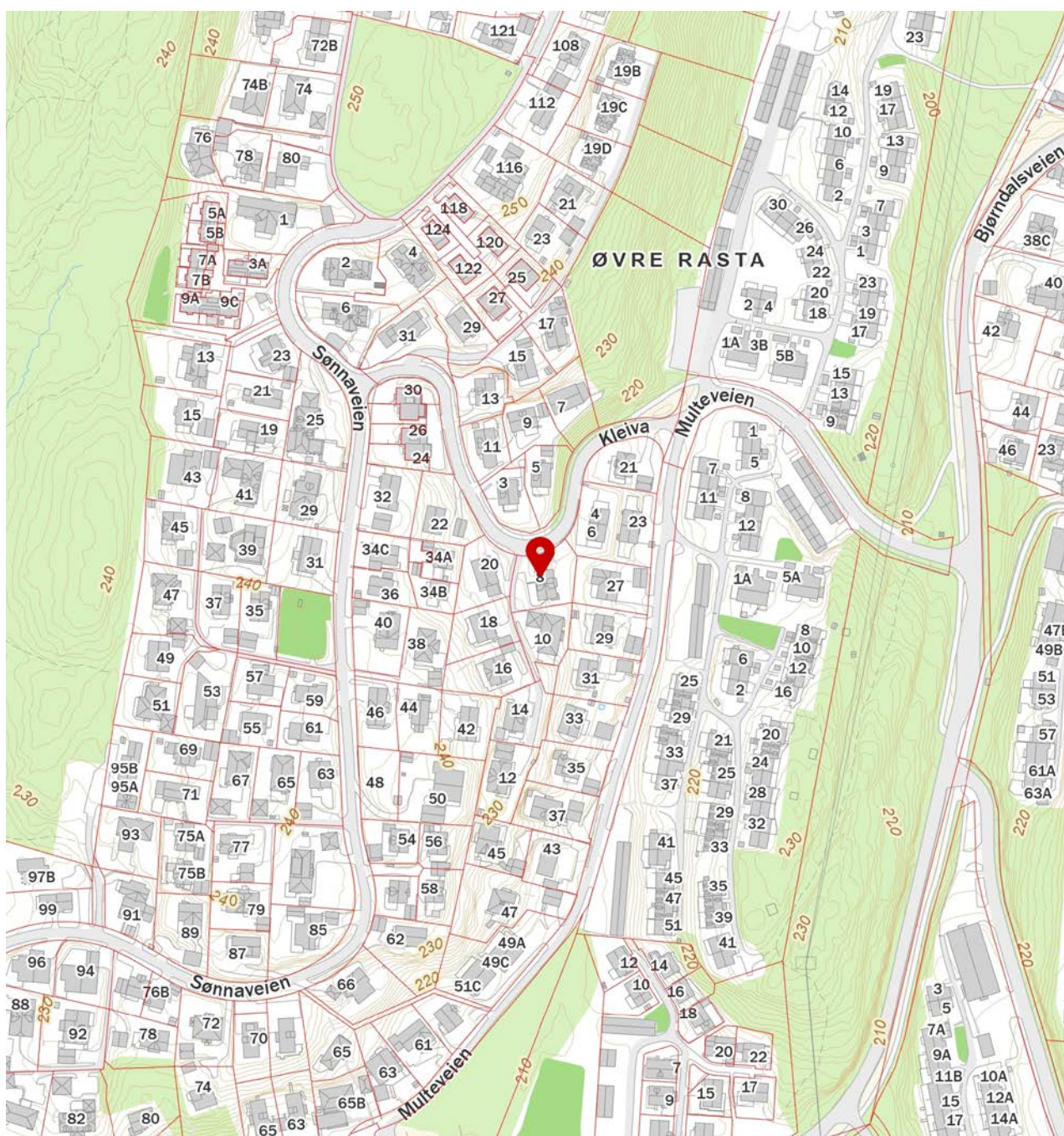
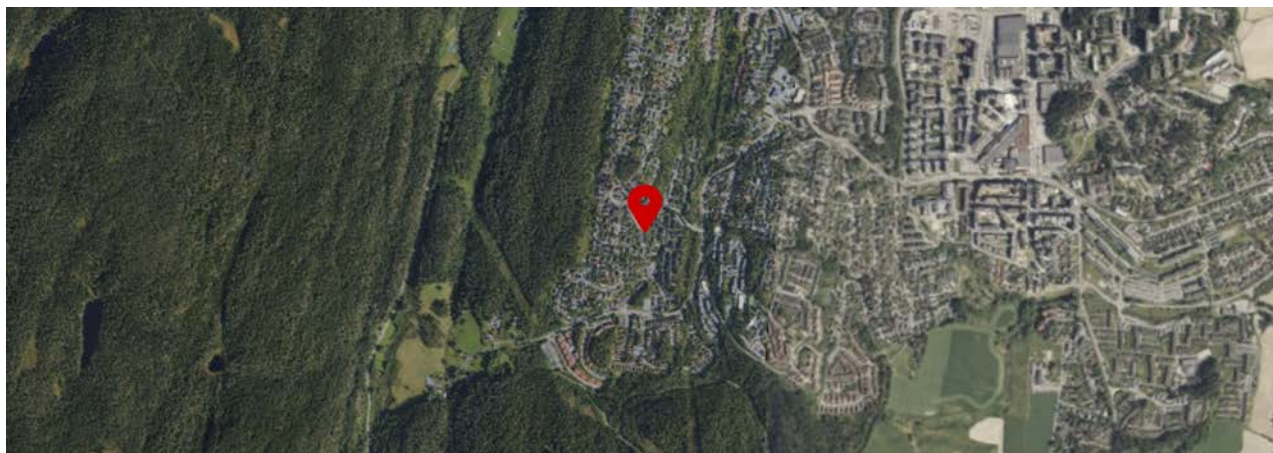


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



Adresse

Kleiva 8, 1476 RASTA

Dato for energimerking

28.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-360683

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6853862

Gårdsnummer

104

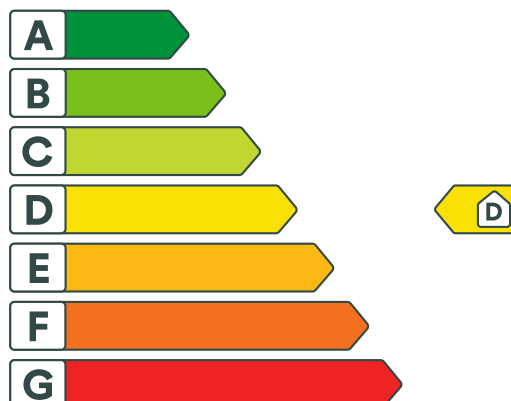
Bruksnummer

634

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1986

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

233,0 m²

Oppvarmet bruksareal

233,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

203,08



Kleiva 8, 1476 RASTA

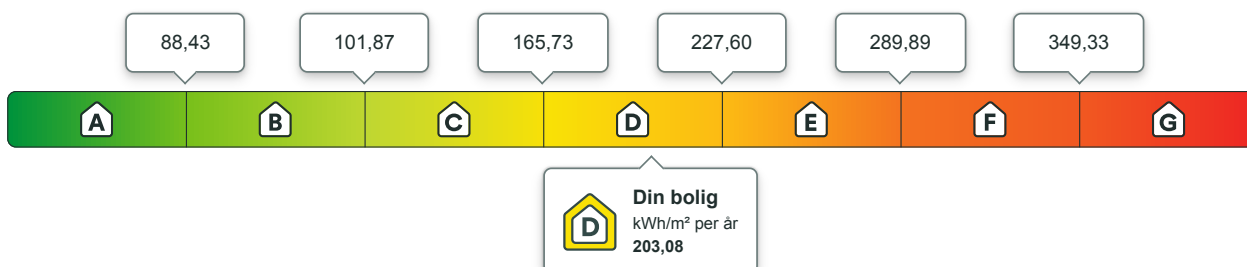


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
54 466,20

kWh/m² per år
233,76

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Kleiva 8, 1476 RASTA



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Kleiva 8, 1476 RASTA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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. Kjøøl - 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Monter 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

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.

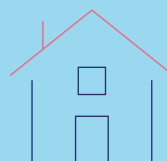
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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.

K 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: 23-0119/26

Adresse: Kleiva 8, 1476 RASTA, gnr. 104, bnr. 634 i
Lørenskog kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.10.2026

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/