NORDVIK

Fossumveien 4

3 soverom | 201 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fossumveien 4

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Om boligen
20 Nabolagsprofil
21 Egenerklæringsskjema
27 Andre vedlegg
28 Tilstandsrapport
73 Kontaktinfo
76 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79 Forbrukerinformasjon om budgivning
80 Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.04.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig m/stor tomt! Dobbelgarasje - Elbillader - Fine uteplasser - Familievennlig beliggenhet - Nær T-bane

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**201 130,-**
Totalpris	**8 191 130,-**
BRA-i	**201 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Fossumveien 4, presentert av Robert Valdal i Nordvik Bolig!
Dette er en innholdsrik og romslig enebolig med stor opparbeidet tomt i et meget attraktivt område på Sveiva/Rommen. Herfra er det nærhet til skole, barnehager, kollektivtilbud, turområder og kjøpesenter.

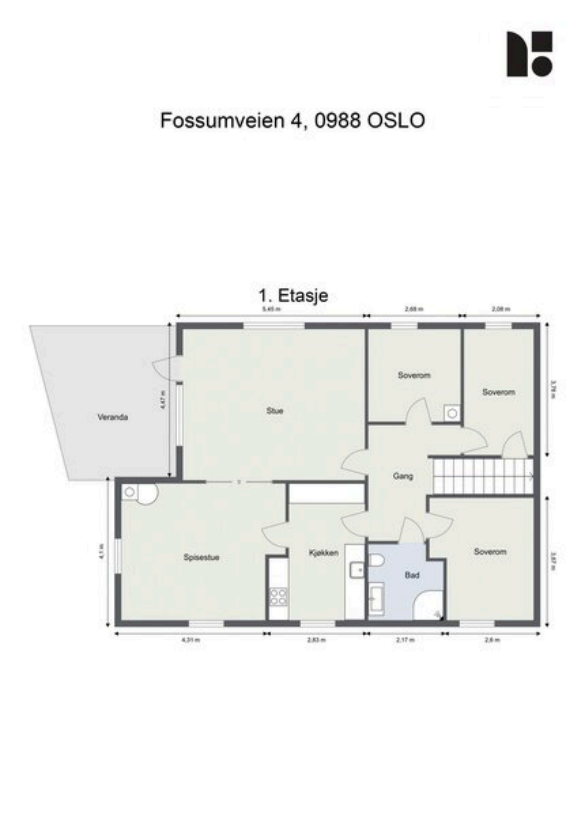
Boligen har en familievennlig planløsning, og rommer blant annet 2 stuer, kjøkken, 2 bad, 3 soverom, badstue og mye bodplass! I tillegg følger dobbelgarasje (elbillader montert), utebod og uinnredet loft. Det er utgang til hyggelig terrasse, samt mye boltreplass i hagen!

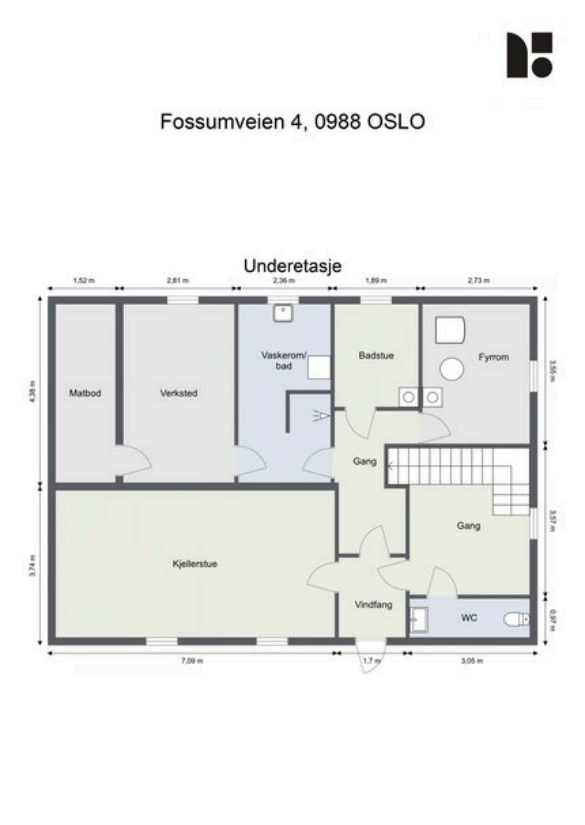
Verdt å merke seg:

- Stor og innholdsrik enebolig fra 1955
- Dobbelgarasje samt plass til biloppstilling
- Romslig tomt på 1 536 m²
- Terrasse på 17 m² og platting
- To innkjørsler
- Barnevennlig beliggenhet
- Nær buss og T-bane

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm





Underetasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0043/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fossumveien 4, 0988 OSLO
Gnr 96, bnr 33 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Arne Hessenschmidt
Randi Gjertsen Hessenschmidt

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 210 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 201 kvm
BRA-e: 41 kvm
Totalt BRA: 242 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Badstue, verksted/bod, gang, teknisk rom, kjellerstue, entré, bod, toalettrom, bad/vaskerom
Total BRA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Tre soverom, spisestue, gang, stue, kjøkken, bad
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 37 kvm.
Total BRA: 37 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Ikke målbare arealer:

Loftareal i boligen er ikke målbart.

Innhold
Eneboligen går over to plan, og inneholder:
Underetasje BRA-i 102 m². Badstue, verksted/bod, gang, teknisk rom, kjellerstue, entré, bod, toalettrom, bad/vaskerom
1. etasje BRA-i 99 m². Tre soverom, spisestue, gang, stue, kjøkken, bad

I tillegg medfølger dobbelgarasje på BRA-e 37 m² og en utebod på BRA-e 4 m². Boligen har et uinnredet loft, arealet er ikke oppmålt.

Standard
1. ETASJE
Stue og spisestue:
Boligen har stor stue, med separat spisestue. I stuen er det god plass til stor sofaseksjon samt tv-møbel. Fra denne stuen er det dør ut til hyggelig veranda på 17 m². Her ute er det plass til utemøbler, samt grill. Det er montert solskjerming og utebelysning. Verandaen er delvis overbygget, og byr på fint utsyn. Fra verandaen er det tilgang til en platting med paviljong. Uteplassene har svært fine solforhold, og det er utgang til den store hagen.

Fra stuen er det doble dører inn til spisestuen. Rommet har god plass til stort spisebord - her er det plass til hele storfamilien! I rommet er det tilkoblet en peis, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en Kvik-innredning fra 1989. Innredningen har skap med profilerte fronter, samt benkeplate i laminat. Det er satt inn integrert platetopp og stekeovn. I tillegg er det opplegg for oppvaskmaskin, samt plass til kjøleskap.

Bad:
Etasjens baderom har fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i himlingen. Rommet har skap med glatte fronter, samt servant, klosett og dusj på gulv. Det er elektrisk avtrekk. Badet er ifølge eier pusset opp i 2008. Det foreligger tilbudsbeskrivelse og fakturakopi på utførelsen. Rommet har fått TG2.

Gang:
Gangen knytter hele etasjen sammen. Boligen har en fin planløsning, hvor soverommene ligger i den ene enden, og kjøkken og stue i den andre. Fra gangen er det trapp ned til underetasjen.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning bygget rundt sengen. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

UNDERETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et hyggelig inngangsparti i byggets underetasje. Herfra kommer man inn i et vindfang, med videre tilgang til to ganger. Her er det god plass til å etablere garderobeløsninger.

Rom innredet som kjellerstue:
Fra entréen er det inngang til et rom benyttet som kjellerstue. Rommet besto opprinnelig av to mindre rom som er blitt slått sammen, og det er uklart om rommene er godkjent som rom for varig opphold eller ikke. Se punktet Ferdigattest for mer informasjon. Rommet er i dag innredet med kontorplass, bokhyller mm. Det er en stor peis i stuen.

Bad/vaskerom og badstue:
Badet i underetasjen er av eldre standard, og er i følge selger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet, malte og pussede overflater på vegger samt slette overflater i himlingen. Rommet er innredet med utslagsvask, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Rommet har fått TG2.

Vegg i vegg ligger badstuen. Rommet har trebenker, samt ovn.

Toalettrom:
Fra gangen er det inngang til et toalettrom. Rommet er utstyrt med servant og klosett.

Teknisk rom og boder:
I det teknisk rommet/fyrrommet er det satt varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2015.
Øvrig areal i etasjen er bodareal, velegnet for oppbevaring/lagring.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Fliser, heldekkende teppefliser, parkett og heltregulv.
Vegger: Malt trepanel, pussede og malte overflater og tapetserte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det medfølger en dobbelgarasje på totalt 37 kvm. Det er montert Tesla-elbillader i garasjen, laderen er koblet på egen kurs. I tillegg er det plass til biloppstilling av flere biler på gårdsplassen.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Oversikt over utført vedlikehold for eiendommen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
-Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full renovering av badet. Per A. Paulsen AS. 2008

-Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad se pkt. 1

-Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbud fra Per A. Paulsen AS, 27.04.2008. Renovering. Elektriske ved Mythes

Installasjon AS, 26.06.2008. Bilder av varmekabel etc. finnes.

-Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av tak, v/Mork Bygg, 2005. Lagt skifer på mur. Christiania Mur og Flis DA. 21.07.2009

-Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 1,2 / 4,1 / 4,2

-Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Kontrollert i 1992. Utbedring av OL-rapport. Ing. Lars J. Hoel AS, 18.06.1992

-Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladepunkt i garasjen til Fossumveien 4. Pollux installasjon AS, 30.08.2018.

-Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørbrudd 24.09.2000. Lekkasje Teknikk AS, Per A. Paulsen AS, Transportformidlingen AL, Grunnentreprenøren AS og AS septim Tank CO

-Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Skiftet vinduer. 2 i kjeller og 7 i andre etage. 1990. Herav ett karnapp som pr. dags dato er tregt å få opp. Skiftet kledning på hele huset. Etterisolert med 5cm/ ny vindpapp og sløyfer. Utført 2003/2004 egen innsats. Norsk husisolering AS. Blåst inn isolering 95 m2 yttervegg 05,06,1991.

-Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja. Beskriv: Opprinnelig var det septiktank på eiendommen. Denne ble koblet ut i forbindelse med rørbrudd i 2000. Se pkt 5

-Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja. Beskriv: Se under pkt. 31 og 31.1 angående nedgravd oljetank.

-Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling er gjort de siste 3 -4 årene med Airthings enhet i andre etage. Long term radon average.: Good - 31 Bg/m2 - 365 days

-Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja. Beskriv: Endret feieluke i fyrrommet. Godkjent juni 2023

-Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja. Beskriv: Se pkt 4.1. OL-rapport utbedret

-Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Se punkt 5. Dessuten vannskade i 2015. Avløp fra kjøkken og ned i kjellerstue. Tørket og byttet gulv i kjellerstue. Forsikringssak

-Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Edderkoppper. Fluer på loftet. For flere år siden hadde vi også ett par maur i kjeller som mest sannsynlig kom fra utsiden av inngangsdøren.

-Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Beskriv: Skiftet kompressor i bergvarmepumpe januar 2026

-Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ingen tidligere arealoppmålinger siden 1955. Ny oppmåling i 2026 i forbindelse med salg av takstmann/takstrapport.

-Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja. Beskriv: Det foreligger reguleringsplaner for området. Disse er fra 1970 tallet. Nabovarsel fra Fossumvien 2C. Men tror ikke dette endrer noe i bruken for vår del. Byggegrense S-1352 av 19,09,1966. Sak 476/66 (S-1352). Gnr. Bnr. 131/79 (s-2227) gang- / sykkelvei.

-Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja. Beskriv: Tinglyst adkomsrett fra Sveiva til FV 4 01.04.1992

-Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja. Beskriv: Oljetanken ligger på nordsiden av huset og er en glassfibertank. Denne ble godkjent av OVA 31.10.2001. I 2015 ble den koblet ut ved Innstallasjon av bergvarme. Se pkt. 31.1

-Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen? Ja. Beskriv: Tanken er godkjent av OVA, ref. 15/10260 - 3, 21.12.2015

-Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Gjerdet mot Fossumveien 6 ble satt opp runt 1956-57. I

den anledning ble det satt opp feil. Tidligere eier av Fossumveien 6 er informert om dette ved ny oppmåling. Gjerdet er ikke flyttet i henhold til oppmåling.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.03.2026.
Bygning:
Yttervegger over grunnmur er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Huset fikk ny kledning montert i 2004. Forholdet rundt lufting bak kledningen er ikke kjent da det er montert en bunnlist i nedkanten av kledningen.

Vinduer og dører:
Vinduer med enkle glass i koblet utførelse i underetasjen.
Vinduer med isolerglass i 1. etasjen og kjellerstuen, produsert i 1989.
Ytterdør i tre med elektronisk lås, uten datomerking.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 1991.

Balkong/terrasse:
Sydvendt veranda i trekonstruksjon, målt til 17 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,93 meter.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Type vannrør: Plast, kobber
Varmepumpe (luft/luft). Varmepumpe er i fra 2026.
Varmtvannsbereder på 120 liter. Fra 2015.
Varmekabler i bad og vindfang.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).

Elkraft:
Elektrisk anlegg er hovedsakelig oppgradert i 2007 med automatsikringer og jordfeilbrytere. Det foreligger samsvarserklæringer på senere arbeider.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Terrengforhold: Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall), slik at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren. Dette gir øktfuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan føre til fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å etablere fall fra bygningenslik at vann ledes bort. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmurog drenering, og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere løsning som leder vannet bort fra bygningen

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Drenering: Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren.Dette har normalt ikke betydning for bæreevnen, men viser at muren har vært fuktpåvirket. Fuktpåvirkning kan over tid føre tilnedbrytning av puss og maling. Årsaken er ofte knyttet til drenering eller fuktsikring, og tiltak kan bli nødvendig dersomfuktbelastningen vedvarer. Stikkprøver med fuktindikator viste forhøyede verdier i grunnmur og kjellergulv. Dette tyder på fuktvandring fra grunnen, noe som ervanlig i boliger fra denne perioden da betonggulv ofte er utført uten fuktsperre. Fuktpåvirkningen kan over tid påvirke materialer motgulv og vegger. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes. Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes,noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behovfor vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

Grunnmur og fundament: Det er registrert mindre skader i pussen på grunnmuren, med riss og partier med bom. Dette tyder på redusert heft, ofte som følge avfukt eller frostpåvirkning. Skadene kan føre til at puss løsner over tid og kan gi økt fuktbelastning på muren. Løse partier bør fjernes ogoverflaten repareres. Det anbefales å avklare og om nødvendig utbedre årsaken til fuktpåvirkningen for å begrense videreskadeutvikling.
Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren. Dette betyr at det ytterste beskyttende laget har begynt å løsne. Nåroverflaten svekkes, blir muren mer utsatt for fukt, noe som over tid kan bidra til ytterligere slitasje og mindre skader. For å hindre viderenedbrytning anbefales det å reparere de berørte områdene.

Yttervegger: Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Svekket overflatebehandling reduserer treverkets beskyttelse mot vær ogfukt. Over tid kan dette medføre at treverket trekker til seg fukt, som kan føre til skader, slik som råte. Det bør påregnes nyoverflatebehandling.

Tak/loft: Fuktmåling med piggelektrode viste verdier på 16–20 vektprosent i treverket enkelte plasser. Dette nivået innebærer økt fuktinnhold oglegger til rette for soppdannelser dersom forholdet vedvarer. Målingene tyder på at konstruksjonen tilføres fukt. Årsaken børundersøkes nærmere, og tiltak kan være nødvendig for å redusere fuktbelastningen.

Taktekking: Det er observert mosevekst på taktekkingen. Mose holder på store mengder fuktighet og kan føre til frostsprengning i takstein eller atfukt trekker inn i skjøter og overganger i tekkingen - noe som øker fuktbelasningen på tekkingen og kan føre til skader. Mose bør derforfjernes som en del av normalt vedlikehold.
Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), storetemperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og

mindremotstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet. Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag. Dette svekker materialenes beskyttende overflate, noesom over tid kan føre til korrosjon (rust) og lekkasjer som gjør at vannet ikke ledes bort fra boligen på en tilfredstillende måte.

Vinduer: Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligerebeskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Manglende avstand kan føre til at fukt blir stående mellom flatene,noe som over tid kan gi økt fuktpåvirkning, skader og behov for vedlikehold av treverket. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/ellerskjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening.Justering av vinduer anbefales. Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellomglasslagene, noe som kan føre til punkteringer og redusert isolasjonsevne. Det vil over tid bli nødvendig å skifte ut vinduene, mennøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Dører: Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg vedåpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje. Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingenmellom glasslagene, noe som kan føre til punkteringer og redusert isolasjonsevne. Det vil over tid bli nødvendig å skifte ut dører, mennøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Balkong/terrasse: Det er observert avskalling i betongen. Skaden innebærer at deler av overflaten har løsnet, noe som kan skyldes fuktpåvirkning.Avskalling kan over tid gi økt risiko for korrosjon i armeringen og gradvis svekkelse av betongen dersom utviklingen fortsetter.Forholdet bør følges opp, og ved videre utvikling må utbedring påregnes.

Vannledninger: Vannrørene i kobber har oppnådd en alder der fremtidig funksjon kan være usikker. Eldre vannrør vil med tiden få slitasje, noe som kanøke risikoen for lekkasjer. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting ennmekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyereluftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

Rom under terreng: Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i romunder terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli ståendeover tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignetmed åpne eller uorganiske konstruksjoner. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes somnormalt. Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt forfuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tidpåvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

Sanitærutstyr (Bad - 1.etasje): Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning vedinnebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersomforholdet ikke oppdages tidlig.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje): Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvisreduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Overflater (Bad - 1. etasje): Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranenhar tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for atvann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen. Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm veddøråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtendekonstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten forbehov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad/vaskerom - Underetasje): Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjiktikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig ienkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2. Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Materialer og pakninger svekkes over tid, noe som kan

reduseretettheten. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekkettetthet ved videre bruk.

Overflater (Bad/vaskerom - Underetasje): Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. I kombinasjon med riss eller sprekker i stive fuger kan dette tyde på bevegelser iunderlaget, redusert vedheft og fuktpåkjenning over tid. Hulrom kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten forbehov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Sanitærutstyr - Bad/vaskerom underetasje: Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskiftingmå påregnes på sikt.

Avtrekk (Bad/vaskerom - Underetasje): Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekketkan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastningved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - Underetasje): Vannrørene er av eldre dato. Når rør blir gamle, øker faren for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Det er ikke registrertkonkrete feil ved befaringen, men det må påregnes høyere risiko for lekkasje og behov for utbedringer eller utskifting enn for nyere rør. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, ogluftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Overtid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Vannbåren varme: Det er registrert avdrypp fra røranlegget i teknisk rom, noe som tyder på at en sammenkobling eller komponent ikke er helt tett. Mindrelekkasjer kan over tid gi fuktpåvirkning på omkringliggende materialer dersom forholdet ikke utbedres. Anlegget bør kontrolleresnærmere av rørlegger, og utbedring anbefales.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad/vaskerom - Underetasje): Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk medoverflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner påfukt utover normale verdier.

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent. Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, stekeovn og platetopp medfølger.
Mikrobølgeovn medfølger ikke.
Følgende medfølger ikke:
- Skoskap og kommode og hylle i gang
- To prismekroner og tre lamper i kjellerstue, prismelampe gang
- Samtlige speil
- Gardinstenger i boligen

Partytelt med duk medfølger boligen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har radiatorer tilknyttet bergvarmeanlegg.
Varmekabler i bad og vindfang.
Varmefolie i en del av kjellerstuen.
Boligen har peis i kjellerstuen og spisestuen.

På eiendommen er det nedgravd oljetank. Selger opplyser at det i husets nordende ligger en nedgravd oljetank. Tanken er blitt tømt og fylt igjen, samt godkjent av kommunen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at de hadde et strømforbruk på 18 813 kWh i 2024 og 17 383 kWh i 2023. Forbruket i 2024 inkluderte også noe lading av elbil.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 341,-pr. 2026

De kommunale gebyrene inklyderer feie- og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr og vann- og avløpsgebyr.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 9 894,- pr år.
- Forsikring garasje, kr. 888,- pr år.
- Innboforsikring ubegrenset, kr. 1 103,- pr år.
- Alarm fra Homely kr 475,- pr mnd. (reduseres til kr. 199,- mai/juni 2027)
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 197,- pr mnd. (hastighet 250, kostnad pr mnd. 1.098,- + etterfakturering kr. 99,-)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 677,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 102 369,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 409 476,- pr. 2024
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.

Forsikring
If...
Polisenr: 5017381

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 536 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en stor tomt på 1 536 m². Stor hage opparbeidet med plen, trær, busker og beplantning. Det er gangsti fra gårdsplassen opp til huset.

Gjerdet mot Fossumveien 6 ble satt opp rundt 1956-57. I den anledning ble det satt opp feil. Tidligere eier av Fossumveien 6 er informert om dette ved ny oppmåling. Gjerdet er ikke flyttet i henhold til oppmåling.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har opplyst at det er blitt utført radonmåling de siste to årene. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fossumveien 4 ligger på Sveiva/Rommen i bydel Stovner, nordøst i Oslo. Veien er stille, og er preget av eneboliger og småhus, noe som skaper et skjermet og familievennlig bomiljø.

Området fremstår som grønt og veletablert, med kort avstand til turstier og rekreasjonsområder som passer både for barnefamilier og aktive beboere. I nærområdet finner man Rommen skole, flere barnehager og gode grøntområder, samtidig som dagligvarebutikker ligger innen komfortabel gangavstand. Det er umiddelbar nærhet til Rema 1000 Nedre Rommen, samt gåavstand til både Stovner og Romsås senter.

Kollektivtilbudet er solid, med både buss og T-bane i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg raskt til sentrum eller andre deler av byen. Nærmeste bussholdeplass er Sveiva som går i Trondheimsveien, og det er 450 m til Rommen T-bane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger et arkivkort for enebolig på eiendommen Fossumveien 4, hvor det fremkommer at det er utstedt ferdigattest datert 02.05.1958. Videre er det utstedt ferdigattest for garasje for 2 biler på eiendommen datert 13.12.1957.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Rombenevnelser på tegninger mottatt fra kommunen er ikke lesbare. Megler har etter beste evne tydet inntegnet innredning på byggesakstegninger og benevnt rommene som i Tilstandsrapport og på plantegninger. Rominndelingen er i hovedsak lik den opprinnelige. Det er imidlertid foretatt en sammenslåing av to rom til det som er dagens kjellerstue. Her er det utfordrende å tyde hva disse to rommene er godkjent som. Det tas forbehold knyttet til dette. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Overbygg over ytterdør i underetasjen avviker fra de siste godkjente byggetegninger, da det ikke var tegnet noe overbygg på tegningene.

Tegningene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Offentlig adkomst via Fossumveien. I tillegg har eiendommen tinglyst veirett fra Sveiva, gnr. 97, bnr. 159, hvor det er etablert innkjøring til eiendommen. Selger opplyser at det er byggeplaner på gnr. 96, bnr. 57 som kan ha innvirkning på adkomsten på baksiden av huset fra Sveiva.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Området rundt er regulert til bolig, grøntområder/turvei/park, kjørevei, gang-/sykkelvei, friområde, annet veiareal, byggeområde for industri mm.

Reguleringsplan: S-1352

Kommuneplan: KOMMUNEPLAN 2015-2030

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Fossumveien 2C - oppføring av to eneboliger. Det skal oppføres to eneboliger på naboeiendommen til Fossumveien 4. I nabovarsel for saken fremkommer det at det skal bygges to frittliggende eneboliger samt tilhørende carporter sammen med eksisterende enebolig på tomten. Saksnummer: 202600934. Siste dok. 26.03.2026
- Sveiva 26 - oppføring av enebolig. Saksnummer: 202509406. Siste dok. 09.02.202
- Sveiva 12 - bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnummer: 202600840. Siste dok. 06.02.2026
- Nedre Rommen 7 - bruksendring av lokaler i 3. etasje fra kontor og lager til kontor og forsamlingslokale - Tidsbegrenset i 3 år. Saksnummer: 202514880. Siste dok. 23.04.2026
- Nedre Rommen 5 - bruksendring av lokale fra kontor til fysioterapi - Tidsbegrenset i 3 år. Saksnummer: 202514878. Siste dok. 10.12.2025
- Haavard Martinsens vei 30 - tilbygg, påbygg,

bruksendring fra industri til flerbrukshall for idrett.
Saksnummer: 202508003

Pågående plansaker i området:
- Saksnr. 202218562. Saken gjelder Nedre Rommen 9 -11 - Boliger og barnehage. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202106632. Saken gjelder Trondheimsveien 529. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202450715. Saken gjelder Nedre Rommen 13 - Boliger. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202460083. Saken gjelder Haavard Martinsens vei 54 - Boliger og byrom. Sakstype: Detaljregulering

Eiendommen ligger under marin grense.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/96/33:
28.09.1954 - Dokumentnr: 12275 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kommentar: Erklæring hvor eier av eiendommen gnr. 96, bnr. 33 binder seg til å følge 11 betingelser vedr. vann- og kloakkanlegg fra Oslo kommune. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

03.10.1954 - Dokumentnr: 12585 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om kloakkledning. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Kommentar: Eier av gnr. 96, bnr. 33 får tillatelse til å bebygge eiendommen. Fossumveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 6 meter bred kjørebane.

Eiendommens rettigheter:
26.07.1994 - Dokumentnr: 40621 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:97 Bnr:159
Bestemmelse om adkomstrett. Med flere bestemmelser
Kommentar: I forbindelse med omlegging av adkomst er det inngått følgende avtale mellom eier av gnr. 97, bnr. 159 og Staten.
1. Eksisterende avkjørsel fra Rv4 Trondheimsveien stenges.
2. Det anlegges ny gruset adkomstvei fra Sveiva og inn på og over Deres eiendom som vist på vedlagte kartskisse datert 24/3-92. Statens vegvesen opparbeider og bekoster adkomstveien.
3. Det erverves adkomstrett til Deres eiendom over følgende eiendom:gnr. 97, bnr. 6
4. Det erverves adkomstrett over Deres eiendom for følgende eiendommer: gnr. 97, bnr. 9, 160 og 24 og gnr. 96, bnr. 55, 57, 20, 153 og 33
5. Fremtidig vedlikehold herunder snøbrøyting vil påligge brukerne av veien og er Statens vegvesen uvedkommende.
6. Erstatning for varig beslagleggelse av grunn til adkomstvei over Deres eiendom fastsettes til kr. 26 000,-. Erstatningen innebefatter tap av påstående innretninger vegetasjon m.v., samt tilpasninger utover det som er vist på vedlagte tegningsutsnitt.
7. Opparbeidelsen kan starte når denne erklæring er undertegnet av begge parter.
8. Denne erklæring kan tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 97, bnr. 20 i Oslo kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes.

1899/900559-1/105 10.01.1899 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Forbud mot generende bedrift
Kommentar:

1953/15885-1/105 26.11.1953 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Kommentar:

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 194 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 29.03.2026
- Tilstandsrapport, datert 24.03.2026
- Energiattest, datert 03.09.2024
- Reguleringsplankart, datert 06.03.2026
- Ferdigattester, datert 02.05.1958, 13.12.1957
- Byggemeldte tegninger, datert mars 1952 (uklar dato), 09.09.1954
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2026

Megler
Robert Valdal, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97670028

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR

Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fossumveien 4

Nabolaget Rommen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	13 min 0.8 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	11 min 1 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 185 elever, 10 klasser	25 min 1.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	18 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 7.9 km

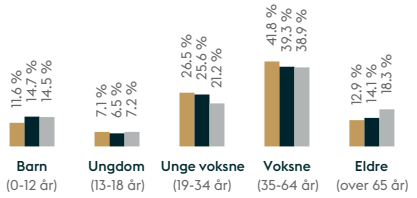
Offentlig transport

Sveiva på Trondheimsveien Linje FB1, 126, 380, 390	3 min 0.3 km
Rommen Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.7 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Tiurleiken barnehage (1-5 år) 59 barn	16 min 1.1 km
Vestlisletta barnehage (1-5 år... 57 barn	14 min 1.2 km
Nedre Fossum Gård barnehage (0... 72 barn	16 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rommen	536	222
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Orremyr borettslag	9 min
Rommenbanen	8 min
STOLT Rommen	7 min
Fresh Fitness Romsås	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. mars 2026

Oppdragsnummer
65-0043/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fossumveien 4, 0988 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Arne Hessenschmidt, Randi Gjertsen Hessenschmidt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 1983

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5017381
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full renovering av badet. Per A. Paulsen AS. 2008

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad se pkt. 1

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbud fra Per A. Paulsen AS, 27.04.2008. Renovering. Elektriske ved Mythes Installasjon AS, 26.06.2008. Bilder av varmekabel etc. finnes.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av tak, v/Mork Bygg, 2005. Lagt skifer på mur. Christiania Mur og Flis DA. 21.07.2009

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen tegn til vannlekkasje inn annet en litt saltutslag ett par steder

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 1,2 / 4,1 / 4,2

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert i 1992. Utbedring av OL-rapport. Ing. Lars J. Hoel AS, 18.06.1992

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladepunkt i garasjen til Fossumveien 4. Pollux installasjon AS, 30.08.2018.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørbrudd 24.09.2000. Lekkasje Teknikk AS, Per A. Paulsen AS, Transport-formidlingen AL, Grunnentreprenøren AS og AS septim Tank CO

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Skiftet vinduer. 2 i kjeller og 7 i andre etage. 1990. Herav ett karnapp som pr. dags dato er tregt å få opp. Skiftet kledning på hele huset. Etterisolert med 5cm/ ny vindpapp og sløyfer. Utført 2003/2004 egen innsats. Norsk husisolering AS. Blåst inn isolering 95 m2 yttervegg 05,06,1991.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Opprinnelig var det septiktank på eiendommen. Denne ble koblet ut i forbindelse med rørbrudd i 2000. Se pkt 5

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Se under pkt. 31 og 31.1 angående nedgravd oljetank.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling er gjort de siste 3 -4 årene med Airthings enhet i andre etage. Long term radon average.: Good - 31 Bg/m2 - 365 days

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: NA

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Endret feieluke i fyrrommet. Godkjent juni 2023

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Se pkt 3

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: NA

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Se pkt 4.1. OL-rapport utbedret

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: NA

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Se punkt 5. Dessuten vannskade i 2015. Avløp fra kjøkken og ned i kjellerstue. Tørket og byttet gulv i kjellerstue. Forsikringssak

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Edderkoppper. Fluer på loftet. For flere år siden hadde vi også ett par maur i kjeller som mest sannsynlig kom fra utsiden av inngangsdøren.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Skiftet kompressor i bergvarmepumpe januar 2026

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: NA

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: NA

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: NA

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ingen tidligere arealoppmålinger siden 1955. Ny oppmåling i 2026 i forbindelse med salg av takstmann/takstrapport.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: NA

---

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

Ja

Beskriv: Det foreligger reguleringsplaner for området. Disse er fra 1970 tallet. Nabovarsel fra Fossumvien 2C. Men tror ikke dette endrer noe i bruken for vår del. Byggegrense S-1352 av 19,09,1966. Sak 476/66 (S-1352). Gnr. Bnr. 131/79 (s-2227) gang- / sykkelvei.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: NA

---

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

Nei

Eventuell kommentar: NA

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: NA

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Tinglyst adkomsrett fra Sveiva til FV 4 01.04.1992

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: NA

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Oljetanken ligger på nordsiden av huset og er en glassfibertank. Denne ble godkjent av OVA 31.10.2001. I 2015 ble den koblet ut ved Innstallasjon av bergvarme. Se pkt. 31.1

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Tanken er godkjent av OVA, ref. 15/10260 - 3, 21.12.2015

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Gjerdet mot Fossumveien 6 ble satt opp runt 1956-57. I den anledning ble det satt opp feil. Tidligere eier av Fossumveien 6 er informert om dette ved ny oppmåling. Gjerdet er ikke flyttet i henhold til oppmåling.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0043/26

	Nytt kjøkken Kvikk Bygg Interiør AS	1989
	Ny radiator kjøkken	1989
	Skiftet 2 stk vinuder Trepro	1989
	Ny radiator gang	1991
	Skiftet seks vinduer og verandadør	1991
	Norsk husisolering. Etterisolering av huset	1991
	Ing. Lars J. Hoel, utbedring av OL-rapport	1992
	Rørbrudd kloakk	2000
	Utskifting av dører innvendig	2000/05
	Skiftet panel 2 sider på huset inkl. Etterisolering	2003
	Skiftet panel 2 sider på huset inkl. Etterisolering	2004
	Mork Bygg. Skiftet tak	2005
	Skiftet 3 stk radiatorer	2006
	Holmsens Magasin skiftet nytt sikringsskap	2007
	Asfalt ved garasjen	2007/12
	Rehabilitering av bad	2008
	Rehabilitering av bad innventar	2008
	Rehabilitering av bad elektrisk	2008
	Garderobeskaop Ikea	2008
	Skiftet kraner og klosett nede	2009
	Fasaderehablitering steinsatt	2009
	Ny terasse, Morten Kleiven	2010
	Elektrisk kontroll, rettet rapp fra Infratek	2011
	Elektrisk kontroll, kjeller	2012
	Installert bergvarme	2015
	Pollux elektriske byttet termostat bad	2022
	Rep. Av bergvarme skiftet kompressor	2026

Tilstandsrapport

Fossumveien 4, 0988 OSLO

Enebolig | Byggeår: 1955 | BRA-i: 201 m²

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner

- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis 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 brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

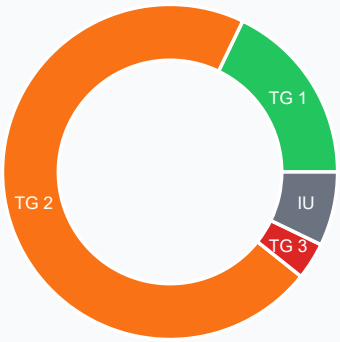
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (1)

Terrengforhold

TG 2 Vesentlige avvik (20)

Balkong/terrasse ol., Vannbåren varme, Ventilasjon, Vannledninger, Rom under terreng, Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - Underetasje), Avtrekk (Bad/vaskerom - Underetasje), Sanitærutstyr (Bad/vaskerom - Underetasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad/vaskerom - Underetasje), Overflater (Bad/vaskerom - Underetasje), Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje), Overflater (Bad - 1. etasje), Dører, Vinduer, Grunnmur/fundament, Drenering, Tak/Loft, Yttervegg, Taktekking

IU Ikke undersøkt (2)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad/vaskerom - Underetasje), Byggegrunn

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (1)

Rekkverk og håndløper

Vurderinger

Taktekking

TG 2

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra 2005.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold
For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert mosevekst på taktekkingen. Mose holder på store mengder fuktighet og kan føre til frostsprengning i takstein eller at fukt trekker inn i skjøter og overganger i tekkingen - noe som øker fuktbelasningen på tekkingen og kan føre til skader. Mose bør derfor fjernes som en del av normalt vedlikehold.

- Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

- Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag. Dette svekker materialenes beskyttende overflate, noe som over tid kan føre til korrosjon (rust) og lekkasjer som gjør at vannet ikke ledes bort fra boligen på en tilfredstillende måte.

Yttervegg

TG 2

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Huset fikk ny kledning montert i 2004.
Forholdet rundt lufting bak kledningen er ikke kjent da det er montert en bunnlist i nedkanten av kledningen.

Vurderte forhold
Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Svekket overflatebehandling reduserer treverkets beskyttelse mot vær og fukt. Over tid kan dette medføre at treverket trekker til seg fukt, som kan føre til skader, slik som råte. Det bør påregnes ny overflatebehandling.

Tak/Loft

TG 2

Beskrivelse

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via trapp fra et soverom. Gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av registrerte avvik

- Fuktmåling med piggelektrode viste verdier på 16–20 vektprosent i treverket enkelte plasser. Dette nivået innebærer økt fuktinnhold og legger til rette for soppdannelser dersom forholdet vedvarer. Målingene tyder på at konstruksjonen tilføres fukt. Årsaken bør undersøkes nærmere, og tiltak kan være nødvendig for å redusere fuktbelastningen.

Byggegrunn

IU

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG 2

Beskrivelse

Dreneringen opplyses av eier å være fra byggeåret.
Det er ikke observert utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det legges til grunn at det kun er benyttet drenerende masser rundt boligen.

Vurderte forhold
Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Eventuelle drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren. Dette har normalt ikke betydning for bæreevnen, men viser at muren har vært fuktpåvirket. Fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling. Årsaken er ofte knyttet til drenering eller fuktsikring, og tiltak kan bli nødvendig dersom fuktbelastningen vedvarer.

- Stikkprøver med fuktindikator viste forhøyede verdier i grunnmur og kjellergulv. Dette tyder på fuktvandring fra grunnen, noe som er vanlig i boliger fra denne perioden da betonggulv ofte er utført uten fuktsperre. Fuktpåvirkningen kan over tid påvirke materialer mot gulv og vegger.

- Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes. Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

Grunnmur/fundament

TG 2

Beskrivelse

Grunnmur i porebetong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert mindre skader i pussen på grunnmuren, med riss og partier med bom. Dette tyder på redusert heft, ofte som følge av fukt eller frostpåvirkning. Skadene kan føre til at puss løsner over tid og kan gi økt fuktbelastning på muren. Løse partier bør fjernes og overflaten repareres. Det anbefales å avklare og om nødvendig utbedre årsaken til fuktpåvirkningen for å begrense videre skadeutvikling.

- Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren. Dette betyr at det ytterste beskyttende laget har begynt å løsne. Når overflaten svekkes, blir muren mer utsatt for fukt, noe som over tid kan bidra til ytterligere slitasje og mindre skader. For å hindre videre nedbrytning anbefales det å reparere de berørte områdene.

Terrengforhold

TG 3

Beskrivelse

Vurderte forhold

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall), slik at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan føre til fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å etablere fall fra bygningen slik at vann ledes bort.

- Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere løsning som leder vannet bort fra bygningen.

Vinduer

TG 2

Beskrivelse

Vinduer med enkle glass i koblet utførelse i underetasjen.
Vinduer med isolerglass i 1. etasjen og kjellerstuen, produsert i 1989.

Vurderte forhold
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.
- Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Manglende avstand kan føre til at fukt blir stående mellom flatene, noe som over tid kan gi økt fuktpåvirkning, skader og behov for vedlikehold av treverket.
- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.
- Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som kan føre til punkteringer og redusert isolasjonsevne. Det vil over tid bli nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Dører

TG 2

Beskrivelse

Ytterdør i tre med elektronisk lås, uten datomerking.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 1991.

Vurderte forhold
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av registrerte avvik

- Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.
- Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som kan føre til punkteringer og redusert isolasjonsevne. Det vil over tid bli nødvendig å skifte ut dører, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Beskrivelse

Sydvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 17 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,93 meter.

Vurderte forhold

Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert avskalling i betongen. Skaden innebærer at deler av overflaten har løsnet, noe som kan skyldes fuktpåvirkning. Avskalling kan over tid gi økt risiko for korrosjon i armeringen og gradvis svekkelse av betongen dersom utviklingen fortsetter. Forholdet bør følges opp, og ved videre utvikling må utbedring påregnes.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2008.

Det foreligger tilbudsbeskrivelse og fakturakopi på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 20 mm.

Vurderte forhold

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

- Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av registrerte avvik

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Beskrivelse

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.

Bad/vaskerom - Underetasje - Om rommet

Beskrivelse

Bad/vaskerom er ifølge eier fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad/vaskerom - Underetasje - Overflater

TG 2

Beskrivelse

Fliser på gulv, malte og pussede overflater på vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 33 mm.

Vurderte forhold
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. I kombinasjon med riss eller sprekker i stive fuger kan dette tyde på bevegelser i underlaget, redusert vedheft og fuktpåkjenning over tid. Hulrom kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Bad/vaskerom - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Beskrivelse

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Materialer og pakninger svekkes over tid, noe som kan redusere tettheten. Dette gir økt risiko for utettheter over tid.
- Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.

Bad/vaskerom - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Beskrivelse

Sanitærutstyr: Utslagsvask, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Bad/vaskerom - Underetasje - Avtrekk

TG 2

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Bad/vaskerom - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Toalettrom - Underetasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Beskrivelse

Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon.
Sanitærutstyr: Servant og klosett.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene er av eldre dato. Når rør blir gamle, øker faren for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Det er ikke registrert konkrete feil ved befaringen, men det må påregnes høyere risiko for lekkasje og behov for utbedringer eller utskifting enn for nyere rør.

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Rom under terreng

TG 2

Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? 1960-tallet. Eksakt alder er ikke kjent.

Vurderte forhold
Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.

Vurdering av registrerte avvik

- Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

- Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt. Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Beskrivelse

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold
Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: vaskerom.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold
Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene i kobber har oppnådd en alder der fremtidig funksjon kan være usikker. Eldre vannrør vil med tiden få slitasje, noe som kan øke risikoen for lekkasjer. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Avløpsrør

TG 1

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Det har ikke blitt utført rens.

Vurderte forhold

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

Varmtvannstank

TG 1

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2015.

Vurderte forhold

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vannbåren varme

TG 2

Beskrivelse

Type: Radiatorer.
Oppvarming av varmtvann fra bergvarme. Det ble boret etter bergvarme 2015.
Ny kompressor i varmepumpen ble montert i 2026.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold
Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert avdrypp fra røranlegget i teknisk rom, noe som tyder på at en sammenkobling eller komponent ikke er helt tett. Mindre lekkasjer kan over tid gi fuktpåvirkning på omkringliggende materialer dersom forholdet ikke utbedres. Anlegget bør kontrolleres nærmere av rørlegger, og utbedring anbefales.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: 2007
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	Bytte termostat med gulvføler bad (termostat levert av kunde)
2018	Skjøte kabel og feilsøke på jordfeil. Rette feil.
2018	Opplegg til ladeboks el.bil
2012	Bytte kabler, brytere og bokser i gang kjeller. Flytte taklampe.
2011	Legge jordfeilforbindelse mellom soil og hovedvannkran. Bytte 2 gamle brytere for belysning og tapp.
2008	Varmekabel i bad, nytt bryterpanel, montere vifte i tak, tilkobling av hånkletørker, tilkobling lys over vask.
2007	Bytte ut skrusikringer til jordfeilautomater + nytt kombivern.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i porebetong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet bergvarmeanlegg.
Varmekabler i bad og vindfang.
Varmefolie i en del av kjellerstuen.
Boligen har peis i kjellerstuen og spisestuen.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.
Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser, heldekkende teppefliser, parkett og heltregulv.
Vegger: Malt trepanel, pussede og malte overflater og tapetserte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,47 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 1989.
Produsent: Kvik.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Generell beskrivelse av sidebygning

En garasje i enkel betongkonstruksjon innfelt i terrenget. Betongdekke. Yttertak i betongdekket, tekket med sveisemembran. Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

En utebod i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2026	Service og vedlikehold på varmepumpen til bergvarme. Kommentar: Det er fremvist fakturakopi med beskrivelse av arbeidet.	Ja
2022	Bytte termostat på bad. Kommentar: Fakturakopi og samsvarserklæring fremvist.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring. Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket på verandaen i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Arealer

Totalt areal

Alle bygninger

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
242 m²	201 m²	41 m²	-	17 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Enebolig (Byggeår: 1955)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Underetasje	102 m²	-	-	102 m²	-
1. etasje	99 m²	-	-	99 m²	17 m²
Sum Enebolig	201 m²	-	-	201 m²	17 m²

Romfordeling

Underetasje	BRA-i: Badstue , Verksted/bod, Gang, Teknisk rom, Kjellerstue, Entré, Bod, Toalettrom, Bad/vaskerom
1. etasje	BRA-i: Tre soverom , Spisestue , Gang, Stue, Kjøkken, Bad

Garasje (Byggeår: 1955)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	37 m²	-	37 m²	-
Sum Garasje	-	37 m²	-	37 m²	-

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Garasje

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	4 m²	-	4 m²	-
Sum Utebod	-	4 m²	-	4 m²	-

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Fossumveien 4, 0988 OSLO

Matrikkel: 301-96/33/0/0

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Arne Hessenschmidt og Randi Gjertsen Hessenschmidt

Kunde: Arne Hessenschmidt og Randi Gjertsen Hessenschmidt

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 18.03.2026

Tilstede ved befaring:

- Arne Hessenschmidt og Randi Gjertsen Hessenschmidt (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 24.03.2026

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

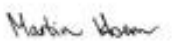
Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

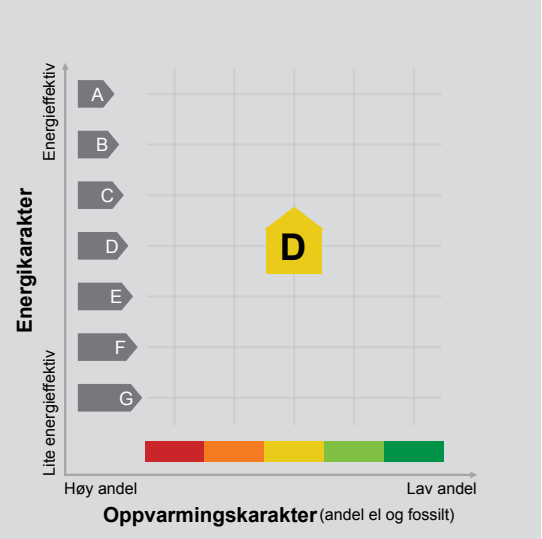
E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

ENERGIATTEST

Adresse	Fossumveien 4
Postnummer	0988
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80239416
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19290
Dato	03.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 16 518 kWh pr. år

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

15 723 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	208
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

Oslo

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-96/33 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Fossumveien 4 0988 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 21 331,60
Fakturamottaker:	Hessenschmidt Arne Fossumveien 4 0988 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 677,00
Eiernavn:	Hessenschmidt Arne	Totalt	NOK 23 008,60

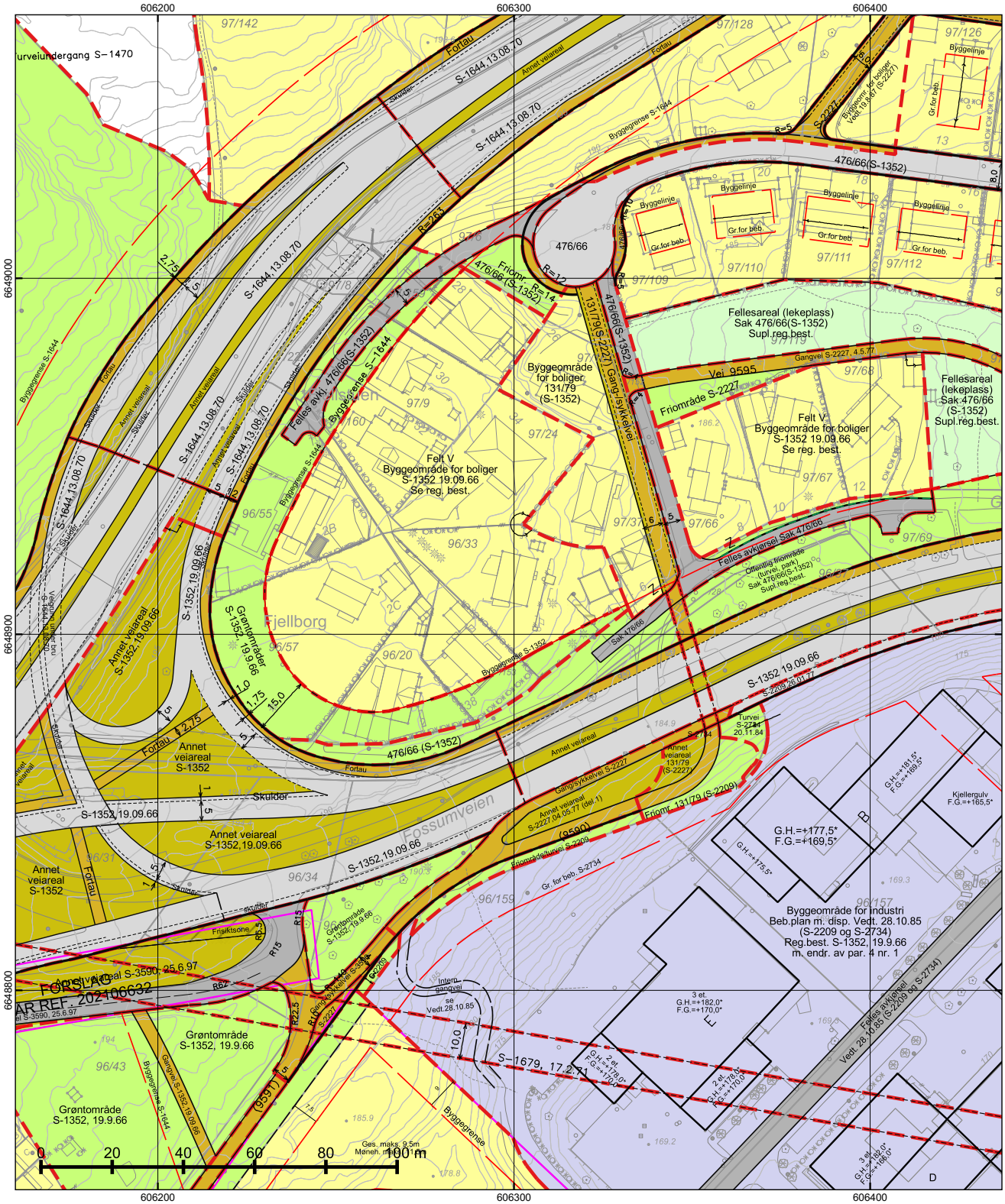
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**5 744,63**	**0,00**	26040000029382014	12006831	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**5 744,63**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	1 677,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	10 121,88
Totale avgifter	**23 008,60**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

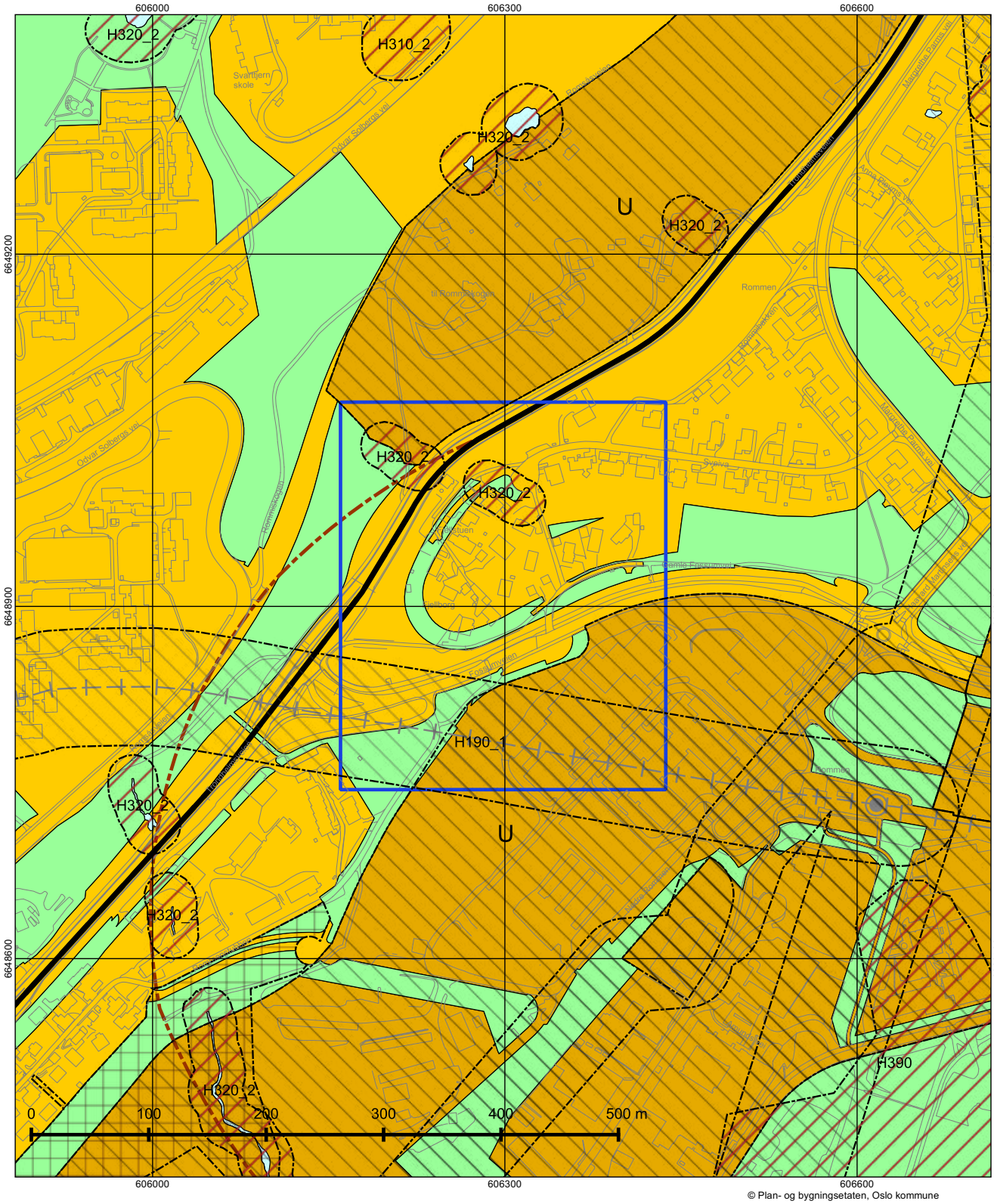
PlottID/Best.nr: 154135/ 86528096
Deres ref.:
Adresse: Fossumveien 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 96/33

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 06.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154135/86528096
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

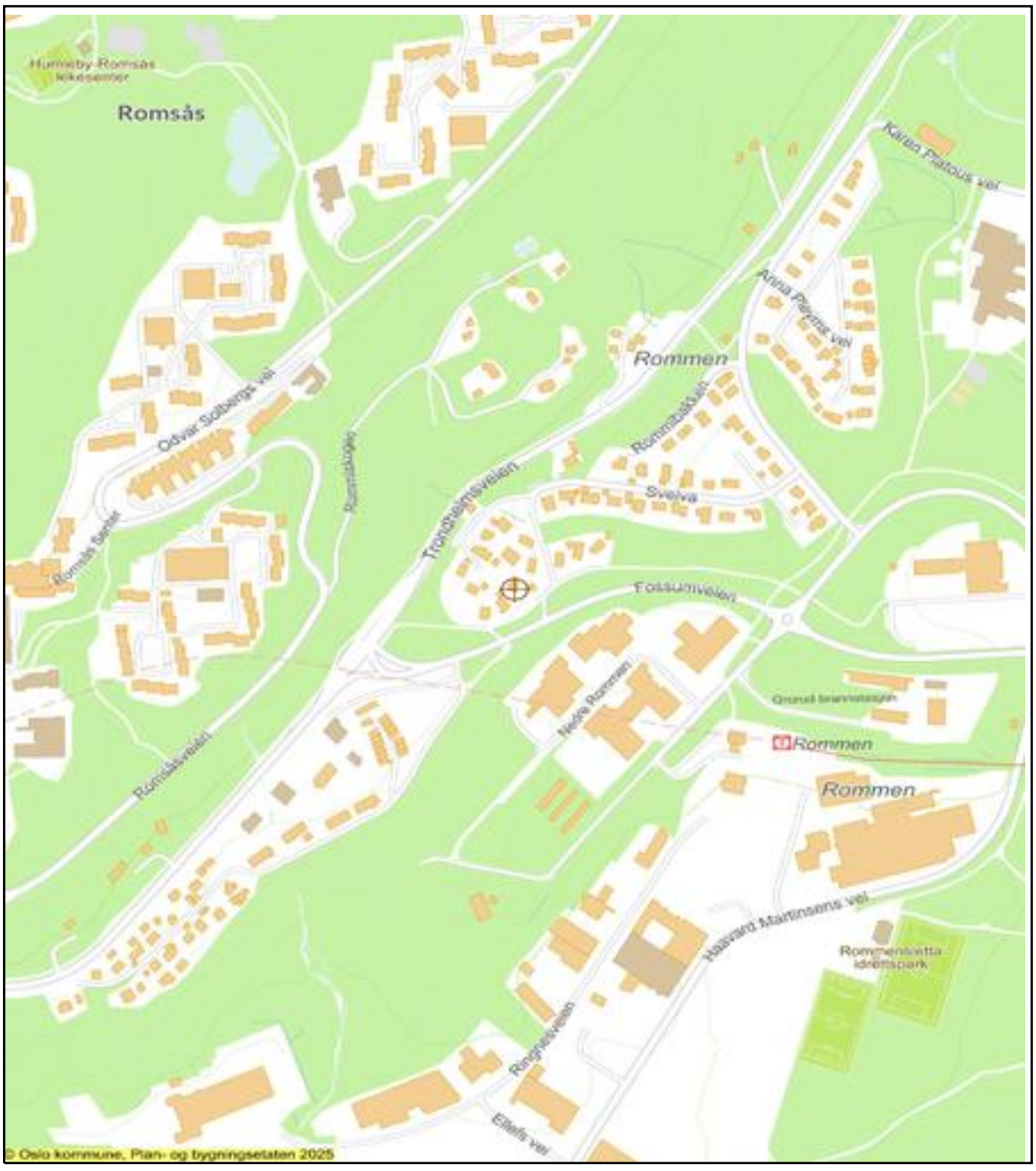
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

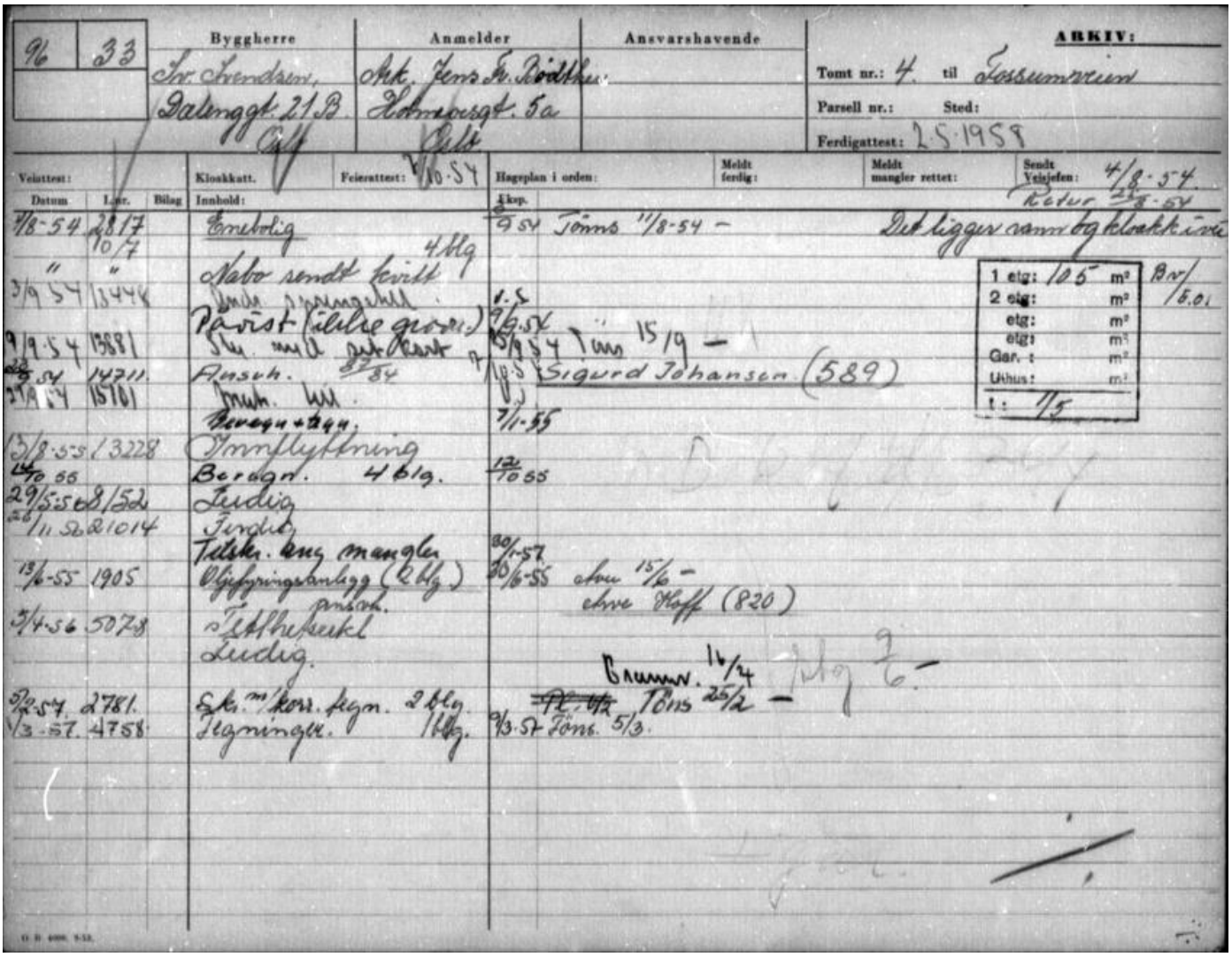
Adr.: Fossumveien 4 **Bydel :** STOVNER

Gnr bnr : 96 / 33 **Skolekrets (2020/2021):** Rommen



Dato: 06.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

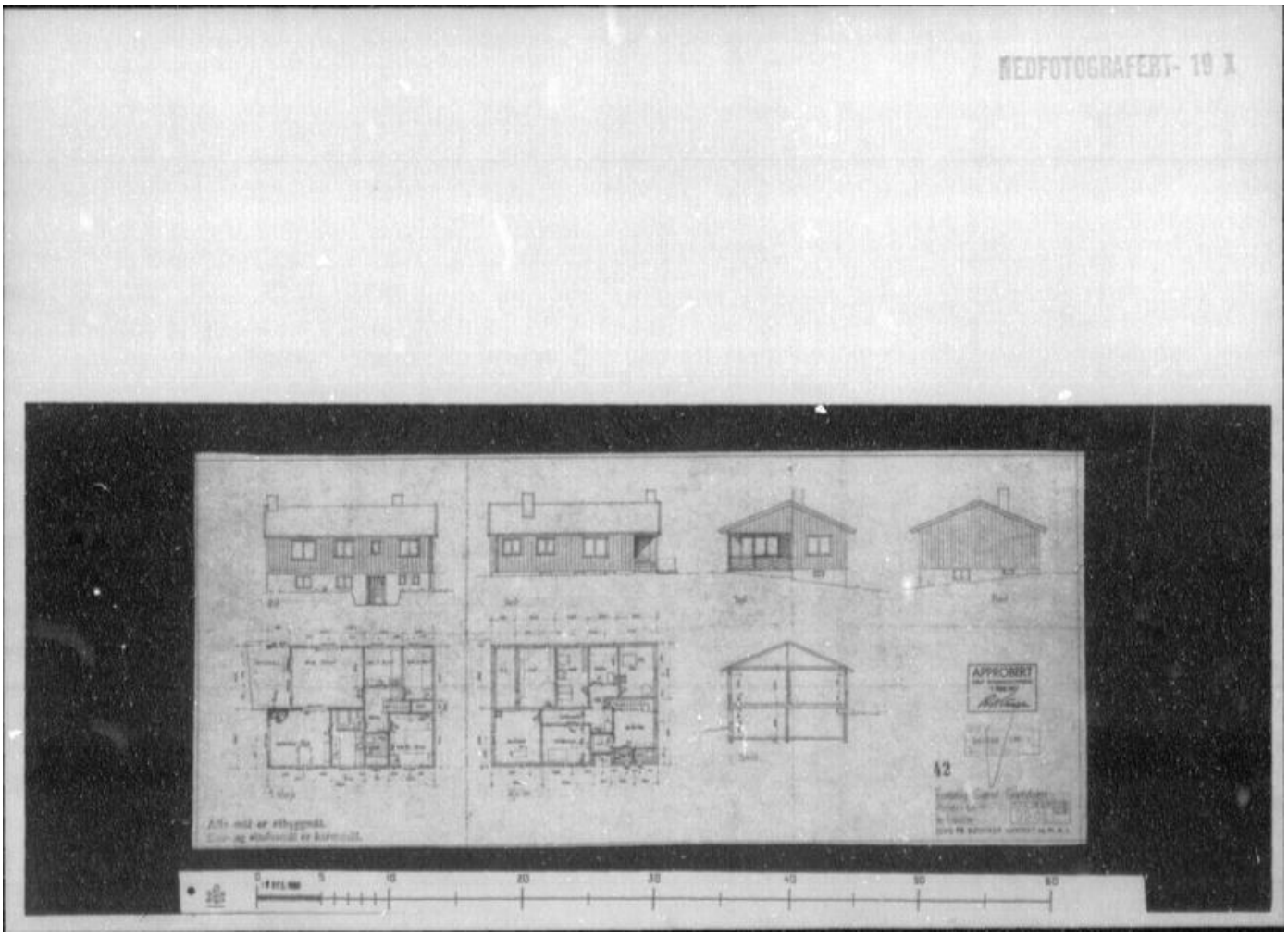


96	33	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
		Ivr. Svendsen, Dalenggt. 21 B. Oslo	Ark. Jens K. Bidtnes Johnsrudgt. 5a Oslo		Tomt nr.: 4. til Gossumveien Parsell nr.: Sted: Ferdigattest: 25.1958

Veiattest: Datum	Løp.	Bilag	Kloakkatt. Innhold:	Fejeattest: 7/10-54	Hageplan i orden: Eksp.	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 4/8-54. Retur 23/9-54
4/8-54	2817 10/7		Enebolig 4 blg		9/9 54 Jens 11/8-54 –			Det ligger samme bg kloakk i veien
"	"		Nabo sendt ferdt					
3/9 54	13446		Påvist (ulike grave)		1.S 9/9-54			
9/9-54	13881		Sk. m/A ut. kvist		9/9 54 Jens 15/9 –			
23/9 54	14711		Ansvh. 23/9 54		16/9 Sigurd Johansen (589)			
27/9 54	15101		Innh. lit. Beregn. etg.		7/11-55			
13/8-55	13228		Innflytning					
14/10 55			Beregn. 4 blg.		12/10 55			
29/5-56	8152		Tørdig					
26/11 56	21014		Tørdig					
			Tilsk. evig mangler		30/1-57			
13/6-55	1905		Oljefyringsanlegg (2 blg)		20/6-55 Jens 15/6 –			
			ansvh.		Steve Hoff (820)			
3/4-56	5078		Tekn. sjekl					
			Tørdig.		Brunvn. 16/4			
5/2-57	2781		Sk. m/kons. fegn. 2 blg.		~~Fl. 4/2~~ Jens 25/2 –			
1/3-57	4758		Fegninger. 1 blg.		9/3-57 Jens. 5/3.			

1 etg:	105 m²
2 etg:	m²
etg:	m²
etg:	m²
Gar.:	m²
Uthus:	m²
t:	11/5

Bnr 15.01


MEDFOTOGRAFERT- 19 X
APPROBERT
A2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Garasje for 2 biler.

Arbeidssted	Matr.nr.	
Gnr. 96 bnr. 33	Fossumveien 4	54/3c24

Byggherre
Herr Sv. Svendsen,
Fossumveien 4,
Grorud.

Ansvarshavende
Byggmester S. Johansen,
Rosenborggt. 12,
Oslo.

/NR

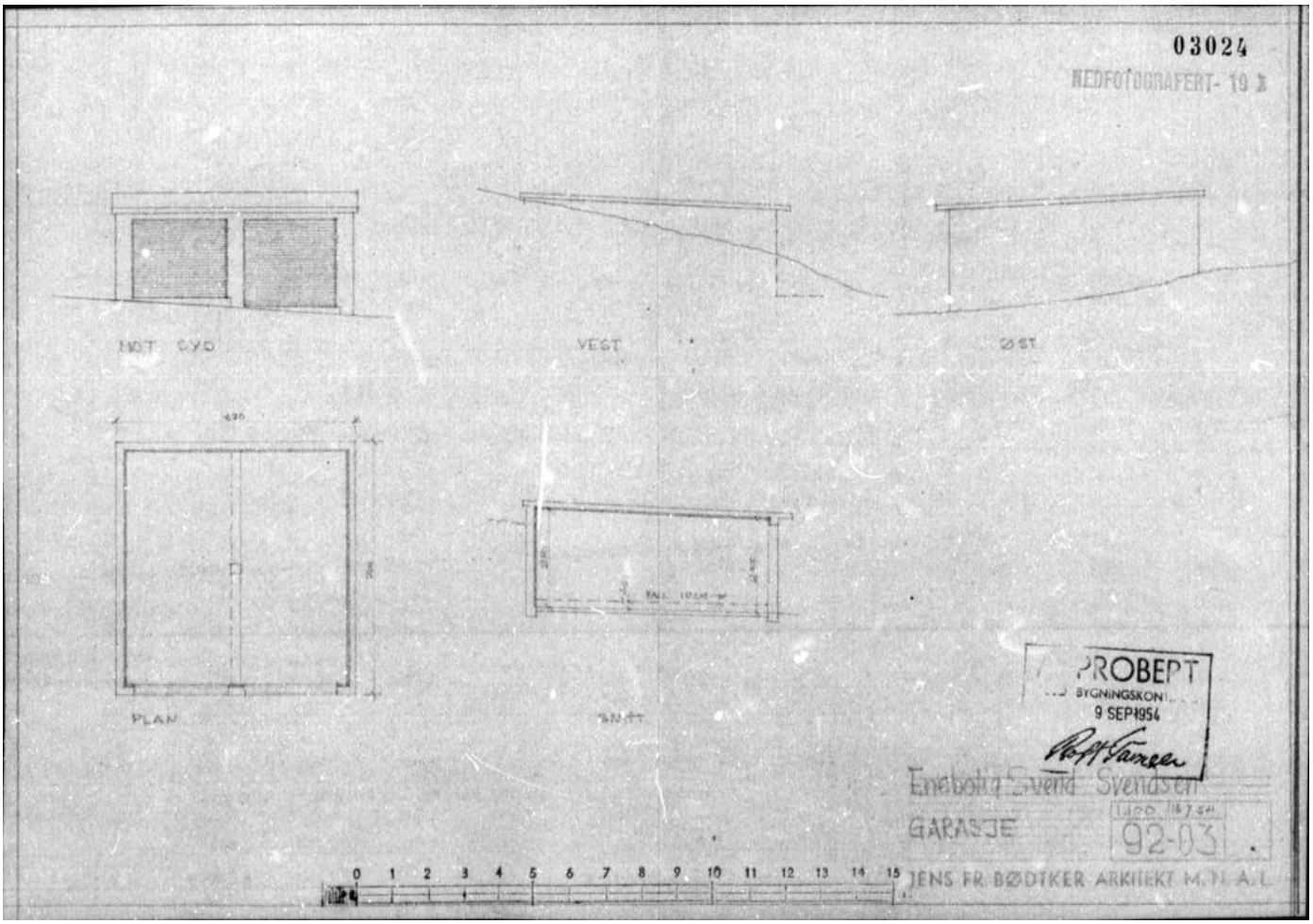
Dato 13. des. 1957.

Arbeidets art
Garasje for 2 biler.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H.Stangeland

G. Amundsen


03024
NEDFOTOGRAFERT- 19
NØT SYD
VEST
ØST
PLAN
SNITT
PROBEPT
BYGNINGSKONT.
9 SEP 1954
Enebolig Svend Svendsen
GARASJE
92-03
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15
JENS FR. BØDTKER ARKITEKT M.N.A.L.

JKB

STATENS VEGVESEN - OSLO

Dato:	Jr. Nr:
920406	91-0343-76
Ark.nr.	363

VEGVESENETS EKSEMPLAR

TINGLYST
26 JUL 1994
OSLO BYSKRIVERAMBETE
40621

ERKLÆRING.

I forbindelse med omlegging av adkomst er det inngått følgende avtale mellom Odd Gudmund Waagenæs, eier av g.nr. 97 br.nr.159 og Staten v/ vegsjefen i Oslo.

1. Eksisterende avkjørsel fra Rv4 Trondheimsveien stenges.

2. Det anlegges ny gruset adkomstvei fra Sveiva og inn på og over Deres eiendom som vist på vedlagte kartskisse datert 24/3-92. Statens vegvesen opparbeider og bekoster adkomstveien.

3. Det erverves adkomstrett til Deres eiendom over følgende eiendom:

   G.nr. 97 Br.nr. 6

4. Det erverves adkomstrett over Deres eiendom for følgende eiendommer:

   G.nr. 97 Br.nr. 9, 160 og 24
   " 96 " 55, 57, 20, 153 og 33

5. Fremtidig vedlikehold herunder snøbrøyting vil påligge brukerne av veien og er Statens vegvesen uvedkommende.

6. Erstatning for varig beslagleggelse av grunn til adkomstvei over Deres eiendom fastsettes til :

   kr. 26.000,-

   Erstatningen innebefatter tap av påstående innretninger vegetasjon m.v., samt tilpassninger utover det som er vist på vedlagte tegningsutsnitt.

7. Opparbeidelsen kan starte når denne erklæring er undertegnet av begge parter.

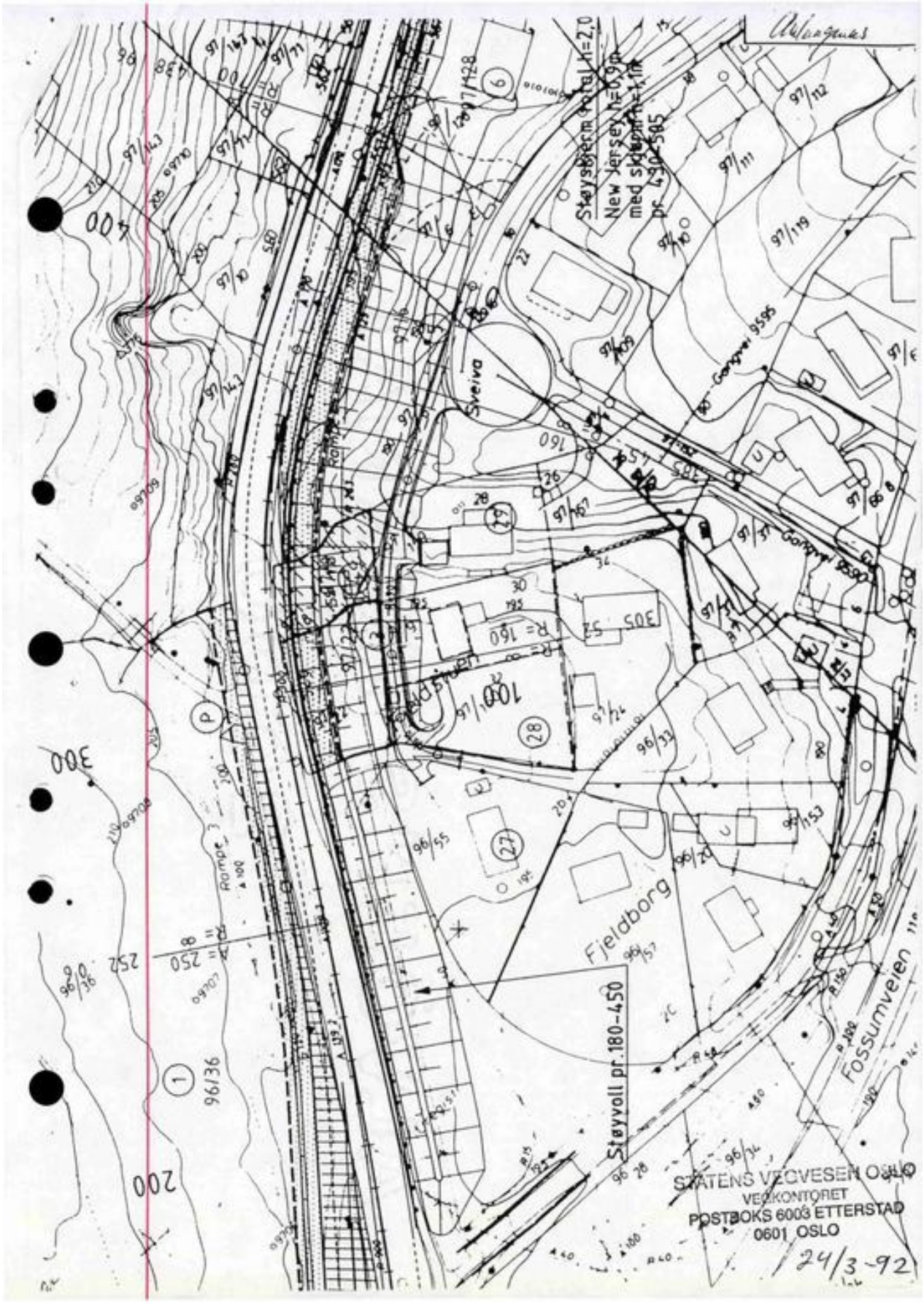
8. Denne erklæring kan tinglyses som en heftelse på eiendommen.

....Oslo..... den 1/4-92.
.....
...OdWaagenæs.....
Grunneier

..Oslo..... den 12/2-93.
...Jan Fark.....
For vegsjefen i Oslo

STATENS VEGVESEN OSLO
VEGKONTORET
POSTBOKS 6003 ETTERSTAD
0601 OSLO

Doknr. 40621 Tinglyst: 26.07.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Støysperre m/voll, h=2,0
New Jersey, h=0,9m
med skjerm, h=1m
pr. 430-505
Gangvei 9595
Fjeldborg
Støyvoll pr. 180-450
Fossumveien
STATENS VEGVESEN OSLO
VEGKONTORET
POSTBOKS 6003 ETTERSTAD
0601 OSLO
24/3-92

Sv. Svendsen, Dælenenggt. 21 b, Oslo.

Erklæring.

05 OKT 1954 12183

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

17. august 1954.

«Gn.-nr. 96, br.-nr. 33 parsell av bnr. 20.

Fossumveien nr. 4.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Fossumveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 6 meter bred kjörebane.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

....., den ..... 19 .....

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 20/8 19 54

Svend Svendsen (s)

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. J. & N.

28 SEP 1954 12275

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Tomt utf. Fossumveien Gnr 96 Bnr 33 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 28.9. 1954

.....
Skjøteinnehaver.

Sverd Svendsen
Eier

Velkommen til

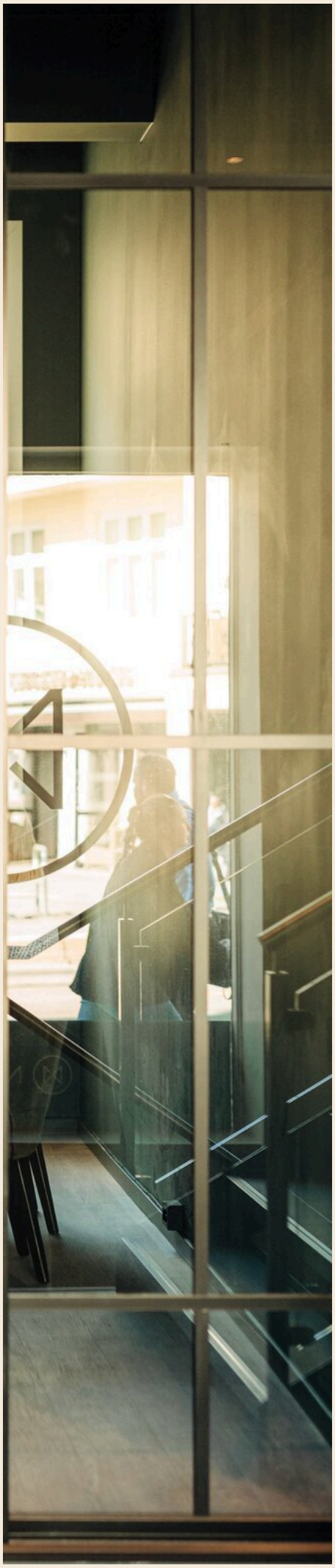
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

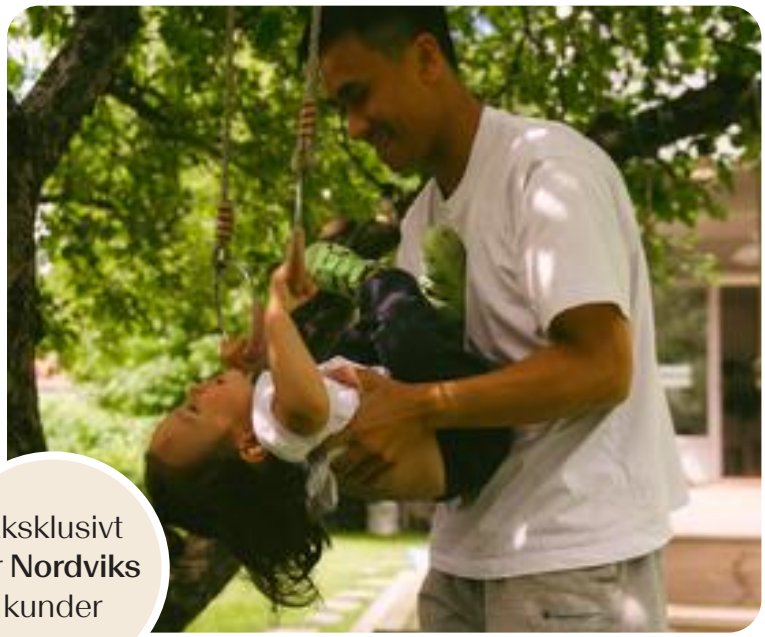
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0043/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fossumveien 4 0988 OSLO
Matrikkel: Gnr 96, bnr 33 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Robert Valdal
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Lørenskog
robert@nordvikbolig.no
976 70 028



Amalie Oline Soelberg
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
a.soelberg@nordvikbolig.no
991 67 920

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: