

Edvard Griegs vei 3C



Velkommen til

Edvard Griegs vei 3C



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

FJELLHAMAR

Innholdsrik halvpart tomannsbolig m/moderniseringsbehov!
Biloppstillingsplass - Flotte uteplasser - Hage - Barnevennlig!

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	170 600,-
Totalpris	6 160 600,-
BRA-i	153 kvm
Totalt BRA	153 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1982

Megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no




JUST
PADEL



Kort fortalt

- Velkommen til Edvard Griegs vei 3C - presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
- Dette er en innholdsrik og romslig halvpart av tomannsbolig på Fjellhamar. Boligen strekker seg over tre plan, og rommer blant annet stue, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom og mye bodplass!
- Beliggenheten er svært sentral i sentrum av Fjellhamar. Kort gangavstand til Skoler, barnehager, Fjellhamar Torg, matbutikker og togstasjon. Reisetiden med tog til Oslo sentrum er på knappe 22 minutter.

- Verdt å merke seg:
- Innholdsrik halvpart tomannsbolig o/3 plan
- Moderniseringsbehov
- Familievennlig planløsning
- Herlig balkong på 36 m^2
- Biloppstillingsplass
- Romslig og skjermet hage
- Sentral beliggenhet på Fjellhamar
- Underetasje med egen inngang

- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	153 kvm
Totalt BRA:	153 kvm
TBA:	36 kvm

Beskrivelse

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 53 kvm. 3 boder, vaskerom, gang, kjellerstue
Total BRA: 53 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, kjøkken, stue, toalettrom, spisestue
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 36 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Bod, bad, gang, 3 soverom
Total BRA: 43 kvm.



Edvard Griegs vei 3C

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D





















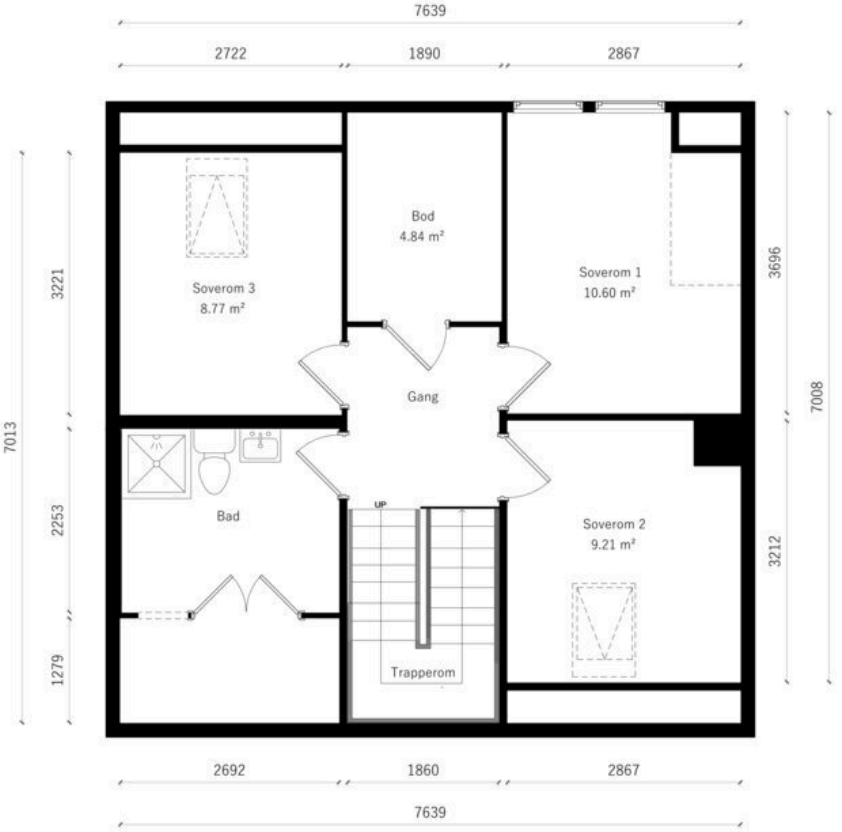












Edvard Griegs vei 3C

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



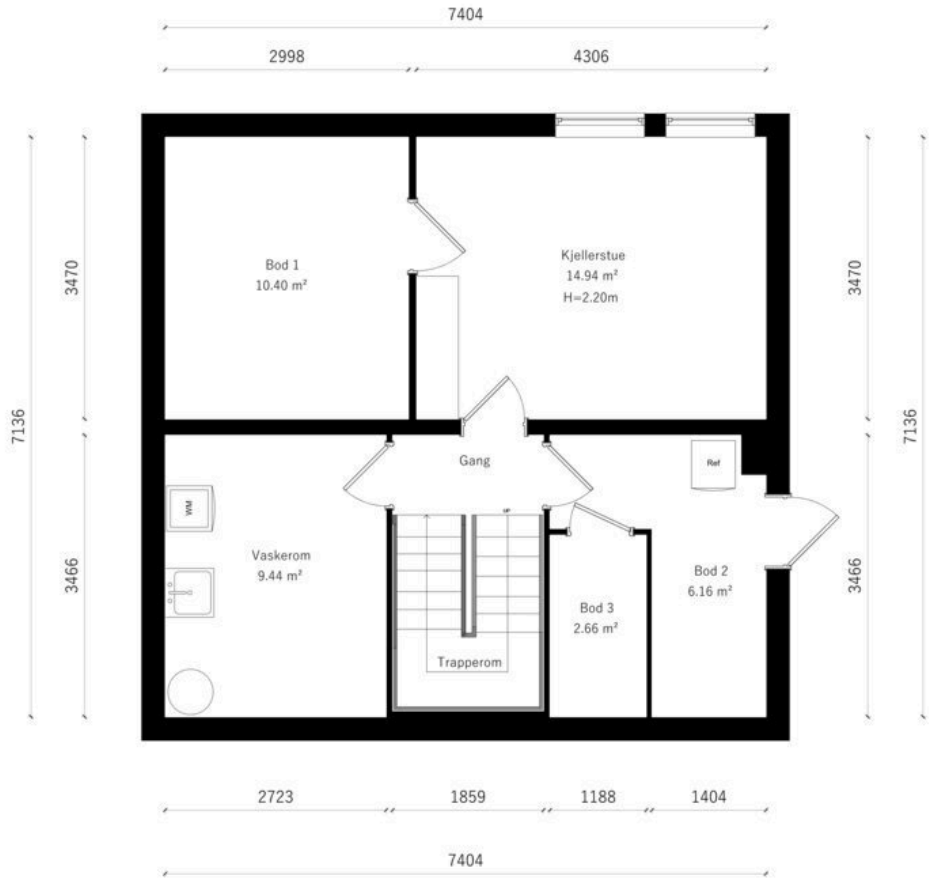












Edvard Griegs vei 3C

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D






BILTEMA
BILTEMA







Informasjon

Edvard Griegs vei 3C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0126/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Edvard Griegs vei 3C, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 2022 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
May-Britt Støbakk

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
170 600,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 160 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 153 kvm
Totalt BRA: 153 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 53 kvm. 3 boder, vaskerom, gang, kjellerstue
Total BRA: 53 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, kjøkken, stue, toalettrom, spisestue
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 36 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 43 kvm. Bod, bad, gang, 3 soverom
Total BRA: 43 kvm.

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
Kjeller BRA-i 53 m^2. 3 boder, vaskerom, gang, kjellerstue
1. etasje BRA-i 57 m^2. Entré, kjøkken, stue, toalettrom, spisestue
2. etasje BRA-i 43 m^2. Bod, bad, gang, 3 soverom

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et hyggelig inngangsparti, med trapp opp fra gårdsplassen. Gårdsplassen deles med naboene i 3B. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy i praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue og spisestue:
Stuen er av fin størrelse, med flere innredningsmuligheter. Det er god plass til stor sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I tillegg er det en flott peisovn i rommet, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 36 m^2. Her ute er det fint utsyn, samt gode solforhold. Det er plass til sittegrupper, samt grill. Deler av uteplassen er overbygget, og det er dør ut til gårdsplassen.

Kjøkken:
Fra stuen er det inngang til det separate kjøkkenet. Innredningen er fra 2005, og har skap med glatte fronter. Det er satt inn laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Videre er det montert induksjon koketopp, oppvaskmaskin, integrert stekeovn og mikroovn i høyskap samt integrert kjøleskap/fryser. Det er plass til kjøkkenbord med stoler ved vinduet.

Toalettrom:
Fra gangen er det inngang til et toalettrom. Rommet har parkett på gulvet, malt strie på veggflater, og takess i himling. Videre er det innredet med gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man opp i en lys gang. Herfra er det tilgang til tre soverom, et bad og en innvendig bod.

Tre soverom:
Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. 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.

Bad:
Baderommet er av fin størrelse, med eldre standard. Rommet har flislagte overflater, og rommer dusjnisje med forheng, servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling, overstrømming under døren. Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Bod:
Boden har mye ekstra lagringsplass!

KJELLER
Hobbyrom innredet som stue:
I kjelleren er det blitt innredet en kjellerstue i et opprinnelig hobbyrom. Arealet er ikke godkjent som rom for varig opphold, se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin, samt utslagsvask med to- greps blandebatteri. Det er sluk i gulvet. Vaskerommet er eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Boder:
Øvrig areal i kjelleren er bodareal, og egner seg til oppbevaring.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: 2- og 3- stavs parkett. Vinylbelegg. Laminat.
Vegger: Malt strie. Brystningspanel. Panel. Børstet plate mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.
Himling: Takess e.l. og panel.

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

Parkering

Det disponeres biloppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser at det ble satt inn nytt kjøkken fra 2005. Steketopp er også blitt skiftet en gang, usikker på årstall.

Det ble en vannskade på toalettet i 1. etg for noen år siden. Toalett og parkettgulv ble skiftet. 2 store vinduer skiftet på stue pga dugg mellom glassene.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Vannlekkasje fra toalett i 1. etg. Parkettgulv og toalett skiftet i 2019. Vannskade på parkett under kjøkkenbenk/kjøleskap for mange år siden. Ikke utbedret.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Vannlekkasje fra toalett i 1. etg. Parkettgulv og toalett skiftet i 2019. Rambøll

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Fuktskade i et hjørne i kjellergang. Utbedringsarbeid er gjort. Det er lagt ny grunnmursplast og tilbakefylt drenerende masse til venstre for kjellerdør. Dette arbeidet er gjort som egeninnsats - ikke benyttete entreprenørfirma.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Tilsyn fra brannvesenet 12/2-25. Avvik: "Avstand fra sotluke til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra luke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm." Dette avviket ble rettet opp 30/3-25 og saken er avsluttet.

- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Sprekker/striper i gulv i vaskekjeller.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Sukkermaur for ca 20 år siden i kjeller gang. Ikke sett de siden.

- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja. Forsterkning av mur/asfalt på biloppstillingsplass.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Veggen mot sørøst på loftsdel/soverom har nyere fasadepanel fra høsten 2024.

Tilleggskommentar:
Se tilstandsrapport fra takstmann fra april-25

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.04.2025
Bygning:
Taket er tekket med betong takstein fra byggeår. Undertak i sutaksplater. Undertaket er besiktiget fra kaldloft. Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på vindski. Det er montert stigetrinn til feier.
Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket (fra bakkanivå). Den ene veggen (mot sydøst) på oppløftet har nyere panel.
Skråtak i trekonstruksjoner.

Vinduer:
3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er hengslede.
Fastkarmsvinduer i stuen og i entréen.
To takvinduer fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting.
Vinduene er fra byggeår. Vinduene er nylig justert.

Dører:
Profilert ytterdør med glassfelt. Balkongdør fra 1981 med glassfelt.
Profilert kjellerdør.
Profilerte og glatte innerdører med terskler. Glassdør inn til stuen.

Trapper:
Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen ned til kjelleren og opp til repos mellom 1. og 2. etg. Øverste delen av trappen har håndløper på én side.

Balkong/terrasse:
Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Avrenning fra balkongen gjennom terrassebordene. Balkongen er på 36 m². Del av balkongen er overbygget og har dør ut foran huset. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Pipe og ildsted:
Elementpipe. Peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i skifer. Sotluke lokalisert i kjelleren. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Det er fremlagt dokumentasjon på tilsyn utført i 12.02.2025.

VVS-installasjoner:
Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i

baderomsgulvet. Peis i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.
Det er brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er svimerker på lokket som dekker koblingspunktet for elektrisitet.
Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er brannslange i benkeskapet. Toalett: Malte kobberrør trukket opp fra gulvet. Bad: Skjult anlegg. Vaskerom: Synlige kobberrør. Inntaksrør med stoppekran.
Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast er delvis tilgjengelig i kjelleren. Stakeluke i vaskerommet og i den ene boden.

Luftbehandling:
Mekanisk avtrekk. Ventilatoren på kjøkkenet styrer avtrekket på badet og toalettet. Spalteventiler i vinduene på kjøkkenet, i spisestuen og på soverommet med takoppløft. Det er også ventiler takvinduene på de to siste soverommene. Det er ikke overstrømmingsspalter under innerdørene. Dette betyr at dørene må stå på gløtt for at ventilasjonen av leiligheten skal fungere. Kjeller: Mekanisk avtrekk fra vaskerommet. Friskluftsventiler i vaskerommet og tre boder. Kjellerstuen er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Elkraft:
Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på fem kurser. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 17 kurser. Hovedsikring på 35 A.

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:

Våtrom - Kjeller - vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom - 2. etasje - bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noe misfarging på undertak, skjønnsmessig vurdert som ganske vanlig på eldre konstruksjoner. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig - Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvise lekkasjer. Det er ikke snøfangere på taket. Sprukket fals i nedløp. Generell bruksslitasje. Takrenner, beslag og nedløp nærmer seg bytte. Dette vil være naturlig å kombinere med eventuell takomlegging.

Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er noe svertesopp på panelen. Svertesopp på panel kan stort sett vaskes bort.

Sprikende panelskjøter etterspikres. Det anbefales vask og maling av fasade.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Dampsperren henger løst ned i kryprom med adkomst fra badet. Det er noe svertesopp på innvendige plater. Misfaring stedvis på undertak. Det er utført fuktsøk uten at det var utslag på fukt. Det er avdekket noe råte i takutspringet utvendig. Feste damsperre, fjerne svertesopp. Bytte skadet treverk.

Utvendig - Takvinduer: Noe misfarging på vindusramme. Blybeslag på utsiden er synlig slitt. Vinduene er noe harde å åpne/lukke. Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag og har noe restlevetid igjen.

Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Eldre vinduer med bruksslitasje. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig - Dører: Eldre dører med bruksslitasje. Dørene nærmer seg bytte. I tillegg til synlig bruksslitasje kan alder ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt dørene.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Generell bruksslitasje. Noe nedbøyninger i horisontal bæring under balkongen. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Følg med på nedbøyninger av bjelkelag. Tiltak kan ikke utelukkes innen kort tid. Kontakt snekker for vurdering.

Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det en gammel fuktskade i parketten på kjøkkenet. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering. Parkett kan ofte slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering av skadet parkett.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig - Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig - Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det måles

ca. 14 cm. åpning mellom trinn (skal være 10 cm). Høyde på rekkverk er målt til 88-89 cm. (Skal være 90 cm.). Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendig - Innvendige dører: Eldre dører med bruksslitasje. Flere dører subber i karm/terskel. Justere dører. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av dører.

Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
vannledninger. Varmtvannskranen på vaskerommet står og drypper selv når den blir dratt til relativt hardt. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å kontakte rørlegger for vurdering av blandebatteri på vaskerommet.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er ikke åpning i terskler for overstrømming av luft mellom rom. Ved å trekke luft ut av bad, toalett og kjøkken må samme mengde luft tilføres. Bedre ventilering må etableres.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.
gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget, samt alder. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Lokal utbedring må utføres.
Kontakt murermesterbedrift. Sprekker og riss kan medføre økt fare for fuktskader.

Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Gjelder foran huset. Det er montert en støpt oppkant mellom asfalt og grunnmur etter befaringen. Det bør foretas terrengjusteringer. Ved legging av ny asfalt så anbefaler Sintef at terreng/asfalt legges med
1:50 fall ut fra bygningskroppen. Per nå så er det gjort enkelte utbedringer med blant annet en støpt oppkant mot grunnmuren. Se også pkt. om rom under terreng.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av

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

Kjøkken - 1. etasje - kjøkken - Overflater og innredning: Kjøleskapsdøren subber i skapskroget. Påbegynnende delaminering av benkeplaten ved oppvaskkummen. Justere kjøleskapsdør. Benkeplate er vanskelig å utbedre uten å bytte hele platen. Dette blir en kost/nyttevurdering. Kjøkkenet fungerer.

Kjøkken -1. etasje - kjøkken - Avtrekk: Glasset til lyset er tapet. Hvis mulig, skaffe nytt glass til lyset.

Spesialrom - 1. etasje - toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tett terskel uten overstrømming. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom - Kjeller - vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet.
Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig antatt strømforbruk på 12 763 kWh.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 752,-pr. 2025

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 9 011,28 kr
Feiing 574,95 kr
Renovasjon 6 238,08 kr
Vann 8 227,56 kr
Sum 24 051,87 kr

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- 20 sekker bjørkved per år kr. 1 380,-
- Årlig bygningsforsikring kr 10 534,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 765,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 495 368,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 981 473,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If
Polisenr: 211221556

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 316 kvm (Eiertomt)
Boligen har en opparbeidet tomt med plen, beplantning og trær. Adkomst via naboens innkjørsel, tilknyttet Edvard Griegs vei.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Supersentral beliggenhet i et populært boligområde i sentrum av Fjellhamar. Fra eiendommen er det kun få minutter gange til togstasjon, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via både buss og tog. Få minutters gangavstand til Fjellhamar togstasjon med gode forbindelser mot Oslo og Lillestrøm. Her finner du også bussholdeplass. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 6 min til Strømmen Storsenter, 7 min til Lillestrøm, 18 min til Oslo S og 31 min til Oslo lufthavn.

Like over veien finner du Kiwi, frisør, restaurant med mer. Dagligvarehandelen kan også enkelt gjøres på Fjellhamar Torg, hvor du finner Coop Mega. Her finner du blant annet apotek, frisør, legesenter og fast-food. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Fra eiendommen er det kort vei til Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Litt lenger opp på Fjellhamar, i Grønlia - har du tilgang til marka som har flotte turløyper, lavvoplass, hinderløyper, sykkelstier og mye mer.

Fjellhamar har også et meget godt tilbud innen store og små idretter, og det finnes flere idrettsplasser og haller i nærområdet. Det er gangavstand til bl.a. Fjellhamar fotballstadion, Lørenskoghallen, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, beachvolleyball og frisbeegolf ved Rådhusparken med mer.

I området ved Lørenskog stasjon, kun få minutter unna eiendommen, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune

driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 31.03.1982. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Kjeller:
1. Foreta en del innredning.

1. Etasje:
2. Innrede w.c.
3. Sikre dør til terrasse.

2. Etasje:
4. Innrede badet forskriftsmessig.

Utvendig:
5. Montere nedløpsrør med utkaster.
6. Ferdiggjøre gesimskasser.
7. Foreta en del tilbakefylling til grunnmur.
8. Montere husnummer.
9. Montere midlertidig trapp til hovedinngang.
10. Montere permanent trapp til stue og hovedinngang.
11. Innpusse vinduer og dør.
12. Oppfylle terrasse.
13. Ferdiggjøre kjellerinngang.
14. Avslutte grunnmursplater.

Arbeidene under punkt 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.
Det er ikke blitt utstedt noen ferdigattest i etterkant. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Dagens planløsning avviker delvis fra de siste godkjente byggetegningene. I underetasjen er det blitt innredet en kjellerstue, i areal som opprinnelig var omtalt som "hobby". Arealet er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. Det er blitt satt opp en vegg i midten av det opprinnelige hobbyrommet, for å etablere en bod. Vaskerommet er blitt utvidet, ved å innlemme et bodareal omtalt som "klær" inn i det opprinnelige vaskerommet.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst over naboeiendommen, videre tilknyttet offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse etter eldre reguleringsplan Fjellhamar sentrum - del 1-3. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse i kommuneplan Kommuneplanens arealdel. Områdene rundt er avsatt til boligbebyggelse, bebyggelse og anlegg, tjenesteyting mm.

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

Det er middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen. Videre er det aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen.

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:

3222/107/2022:
23.03.1981 - Dokumentnr: 1873 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2021
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2022
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger. Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 1075 gir eier av gnr. 107, bnr. 2021 og 2022 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 107, bnr. 1075s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. Eier av gnr. 107, bnr. 1075 gir eier av gnr. 107, bnr. 2021 og 2022 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser overfor nevnt hensyn til vann- og kloakkledninger over gnr. 107, bnr. 1075s grunn.

22.11.1990 - Dokumentnr: 14990 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:35. Rett for bnr. 35 til å tilknytte vann- og kloakkledning og drenering på d.e m.fl.best. Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæring for tilknytning til felles vann, kloakk og dreneringsanlegg. Eier av gnr. 107, bnr. 2022 og gnr. 107, bnr. 2021 godkjenner herved at eier av gnr. 107, bnr. 35 tilknytter vann, kloakk og drenering på opplagte anlegg. Retten utgjør med 1/3 av felles vann, kloakk og dreneringsanlegg fra dets tilknytningspunkt og framt il felles tilknytningspunkt på det kommende anlegg.

Eiendommens rettigheter:

23.03.1981 - Dokumentnr: 1873 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1075
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2021
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2022
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger. Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 1075 gir eier av gnr. 107, bnr. 2021 og 2022 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 107, bnr. 1075s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. Eier av gnr. 107, bnr. 1075 gir eier av gnr. 107, bnr. 2022 og 2021 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser overfor nevnt hensyn til vann- og kloakkledninger over gnr. 107, bnr. 1075s grunn.

16.07.1985 - Dokumentnr: 6013 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2021
Kommentar: Undertegnede eier av gnr. 107 bnr. 2021, Edv. Griegs vei 3 bi Lørenskog erklærer at eier av gnr. 107 bnr. 2022, Edv. Griegs vei 3 C skal ha rett til adkomstvei over min eiendom fram til Edv. Griegs vei slik som vist på situasjonskart j~r. 1185/85, datert 6.mai 1985.

22.11.1990 - Dokumentnr: 14988 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:35. Bestemmelse om vann/kloakkledning over d.e.
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 35 gir eier av gnr. 107, bnr. 2021 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 107, bnr. 2021s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. Eier av gnr. 107, bnr. 35 gir eier av gnr. 107, bnr. 2022 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser overfor nevnt hensyn til vann- og kloakkledninger over gnr. 107, bnr. 35s grunn.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 107, bnr. 35 i Lørenskog kommune («hovedbølet»).

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 915,-
Nordvik Ekstra M (VALGFRI) kr. 8 900,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (betaler for max 2 stk, dersom flere gratis) kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 003,-

Samlet skal selger betale kr. 130 018,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 11.04.2025
- Tilstandsrapport, datert 09.04.2025
- Reguleringsplankart, datert 07.04.2025
- Kommuneplankart, datert 07.04.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 31.03.1982
- Byggemeldte tegninger, datert 10.09.1980
- 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 2. mai 2025

Megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Edvard Griegs vei 3C

Selgers egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Oppdragsnr.
65-0126/24

Selger 1 navn
May-Britt Støbakk

Gateadresse
Edvard Griegs vei 3C

Poststed
FJELLHAMAR

Postnr
1472

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 24
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.: 211221556

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 65-0126/24

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Vannlekkasje fra toalett i 1. etg. Parkettgulv og toalett skiftet i 2019. Vannskade på parkett under kjøkkenbenk/kjøleskap for mange år siden. Ikke utbedret.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Vannlekkasje fra toalett i 1. etg. Parkettgulv og toalett skiftet i 2019.
Arbeid utført av: Rambøll

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Fuktskade i et hjørne i kjellergang. Utbedringsarbeid er gjort. Det er lagt ny grunnmursplast og tilbakefylt drenerende masse til venstre for kjellerdør. Dette arbeidet er gjort som egeninnsats - Ikke benyttete entreprenørfirma.

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

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tilsyn fra brannvesenet 12/2-25. Avvik: "Avstand fra sotluke til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra luke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm." Dette avviket ble rettet opp 30/3-25 og saken er avsluttet.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sprekker/striper i gulv i vaskekjeller.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sukkermaur for ca 20 år siden i kjeller gang. Ikke sett de siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 65-0126/24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forsterkning av mur/asfalt på bilioppstillingsplass.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Veggen mot sørøst på loftsdel/soverom har nyere fasadepanel fra høsten 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 65-0126/24

Tilleggskommentar

Se tilstandsrapport fra takstmann fra april-25

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 65-0126/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Britt Støbakk	79381429bd8fa60f724ac13 09b2322f1d877a877	11.04.2025 11:37:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 65-0126/24

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

nets

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Edvard Griegs vei 3 C, 1472 FJELLHAMAR
LØRENSKOG kommune
gnr. 107, bnr. 2022

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-2989 **Referansenummer:** XP6318

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Edvard Griegs vei 3 C, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2022
3222 LØRENSKOG

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. Eldre våtrom med behov for oppgradering. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betong takstein fra byggeår. Undertak i sutaksplater. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på vindski. Det er montert stigetrinn til feier.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket (fra bakkanivå). Den ene veggen (mot sydøst) på oppløftet har nyere panel.

Skråtak i trekonstruksjoner.

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er hengslede. Fastkarmsvinduer i stuen og i entréen.

To takvinduer fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. Vinduene er fra byggeår. Vinduene er nylig justert.

Profilert ytterdør med glassfelt. Balkongdør fra 1981 med glassfelt. Profilert kjellerdør.

Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Avrenning fra balkongen gjennom terrassebordene. Balkongen er på ca. 36 m². Del av balkongen er overbygget og har dør ut foran huset. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 2- og 3- stavs parkett. Vinylbelegg. Laminat. Veggflater: Malt strie. Brystningspanel. Panel. Børstet plate mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Takess e.l. og panel. Bruksslitasje.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i to soverom oppe, stue og kjøkken, kjellerstue og bod nede.

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

Elementpipe. Peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i skifer. Sotluke lokalisert i kjelleren. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Det er fremlagt dokumentasjon på tilsyn utført i 12.02.2025.

Det er utført hulltaking i panel på kjellerveggen ut mot hagesiden i boden med dør ut. Veggen har isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles forhøyede verdier i bunnsvill og treverk. Se hovedpunktet lenger bak i rapporten for detaljer.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen ned til kjelleren og opp til repos mellom 1. og 2. etg. Øverste delen av trappen har håndløper på én side.

Profilerte og glatte innerdører med terskler. Glassdør inn til stuen.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Peis i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling, overstrømming under døren.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Badet er fra byggeår.

Det er løse fliser og manglende fliser. Membran er over forventet levetid. Avtrekk er testet, men det er skjønnsmessig vurdert at det er dårlig trekk.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask med to- greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Manglende fungererende fuktsikring. Generell bruksslitasje.

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Edvard Griegs vei 3 C, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2022
3222 LØRENSKOG

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er fra 2005.

Ventilator tilkoblet kanal.

SPESIALROM Gå til side

Wc med parkett på gulvet, malt strie på veggflater. Takess i himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra wc.

Parketten er byttet i 2010.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er brannslange i benkeskapet. Toalett: Malte kobberrør trukket opp fra gulvet. Bad: Skjult anlegg. Vaskerom: Synlige kobberrør. Inntaksrør med stoppekran.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast er delvis tilgjengelig i kjelleren. Stakeluke i vaskerommet og i den ene boden.

Mekanisk avtrekk. Ventilatoren på kjøkkenet styrer avtrekket på badet og toalettet. Spalteventiler i vinduene på kjøkkenet, i spisestuen og på soverommet med takoppløft. Det er også ventiler takvinduene på de to siste soverommene. Det er ikke overstrømmingsspalter under innerdørene. Dette betyr at dørene må stå på gløtt for at ventilasjonen av leiligheten skal fungere. Kjeller: Mekanisk avtrekk fra vaskerommet. Friskluftsventiler i vaskerommet og tre boder. Kjellerstuen er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerommet. Beredere er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er svimerker på lokket som dekker koblingspunktet for elektrisitet.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på fem kurser. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 17 kurser. Hovedsikring på 35 A.

Det er brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Stedvis synlig knotteplast (grunnmursplate) med på muren utvendig. Selve dreneringen er fra byggeår.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Grunnmur i lettklinker (Leca).

Opparbeidet eiendom med plen, asfalterte arealer foran huset. Fallforholdene på terrenget inntil huset er vurdert stort sett til å være tilfredstillende.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

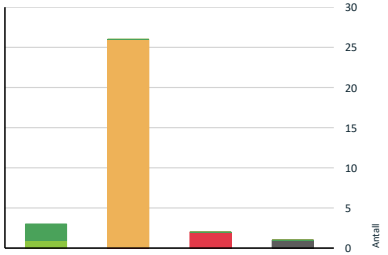
Planløsningen i 1. og 2. etg. stemmer med dagens bruk. Kjelleren er endret med at det som er tegnet inn som hobbyrom på byggetegninger er delt i to. Det ene rommet er i bruk som kjellerstue og det andre som bod. På opprinnelige tegninger så er det tegnet inn vaskerom og redskapsbod. Veggen mellom disse rommene er tatt ned og dagens løsning er et større vaskerom.

Edvard Griegs vei 3 C, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2022
3222 LØRENSKOG

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Edvard Griegs vei 3 C, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2022
3222 LØRENSKOG

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Eiendomsverdi (Kartverket)

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen har etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. Eldre våtrom med behov for oppgradering. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein fra byggeår. Undertak i sutaksplater. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe misfarging på undertak, skjønnsmessig vurdert som ganske vanlig på eldre konstruksjoner.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på vindski. Det er montert stigetrinn til feier.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er ikke snøfangere på taket.

Sprukket fals i nedløp.

Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takrenner, beslag og nedløp nærmer seg bytte. Dette vil være naturlig å kombinere med eventuell takomlegging.



Løse beslag.



Spor etter lekkasje i skjøt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket (fra bakkanivå). Den ene veggen (mot sydøst) på oppløftet har nyere panel.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er noe svertesopp på panelen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Svertesopp på panel kan stort sett vaskes bort. Sprikende panelskjøter etterspikres. Det anbefales vask og maling av fasade.

Edvard Griegs vei 3 C, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2022
3222 LØRENSKOG

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Panelskjøt spriker.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i luftespalte mellom isolasjon og undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Dampsperren henger løst ned i kryprom med adkomst fra badet. Det er noe svertesopp på innvendige plater.

Misfaring stedvis på undertak. Det er utført fuktsøk uten at det var utslag på fukt.

Det er avdekket noe råte i takutspringet utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Feste damsperre, fjerne svertesopp.

Bytte skadet treverk.



Noe råte i takutspring.



Hull i dampsperre.



Damsperre henger løst i kryprom.



Misfaring på undertak. Det er utført fuktsøk uten at det var utslag på fukt.

TG 2 Takvinduer

To takvinduer fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. Vinduene er fra byggeår. Vinduene er nylig justert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe misfarging på vindusramme. Blybeslag på utsiden er synlig slitt. Vinduene er noe harde å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag og har noe restlevetid igjen.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er hengslede. Fastkarmsvinduer i stuen og i entréen.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Eldre vinduer med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Profilert ytterdør med glassfelt. Balkongdør fra 1981 med glassfelt. Profilert kjellerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene nærmer seg bytte. I tillegg til synlig bruksslitasje kan alder ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Avrenning fra balkongen gjennom terrassebordene. Høyde på rekkverk er ca. 84 cm. Balkongen er på ca. 36 m². Del av balkongen er overbygget og har dør ut foran huset. Eier har nylig rettet opp skjev stolpe på hjørnet av balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Generell bruksslitasje. Noe nedbøyninger i horisontal bæring under balkongen.

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

Følg med på nedbøyninger av bjelkelag. Tiltak kan ikke utelukkes innen kort tid. Kontakt snekker for vurdering.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: 2- og 3- stavs parkett. Vinylbelegg. Laminat. Veggflater: Malt strie. Brystningspanel. Panel. Børstet plate mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Takess e.l. og panel. Bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det en gammel fuktskade i parketten på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.

Parkett kan ofte slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering av skadet parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i to soverom oppe, stue og kjøkken, kjellerstue og bod nede.

Største avvik er målt til ca. 25 mm. gjennom hele soverommet (m/oppløft) og ca. 10 mm. på to meters lengde i samme soverom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

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

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

TG 2 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Edvard Griegs vei 3 C, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2022
3222 LØRENSKOG

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Elementpipe. Peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i skifer. Sotluke lokalisert i kjelleren. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 2 og 3 sider (kravet er at to sider skal være tilgjengelig).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Det er fremlagt dokumentasjon på tilsyn utført i 12.02.2025. Det ble påvist avvik, men avvik er rettet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utført hulltaking i panel på kjellerveggen ut mot hagesiden i boden med dør ut. Veggen har isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles forhøyede verdier i bunnsvill og treverk på befaringen og fuktskader i treverk.

Etter befaringen har eier gravd opp utvendig og funnet at grunnmur hadde dårlig fuktsikring. Følgende er utført:

* Jordmasser foran vegg er fjernet helt ned til underkant av drensrør.
* Det er lagt fiberduk under drensrør, og lagt på pukk for etablering av fall på drensrøret.
* Ny grunnmursplast er festet på veggen.
* Det er fylt opp pukk rundt drensrøret og lagt fiberduk på toppen før det er tilbakefylt med jord.

Innvendig ble gulvet tatt opp i det området det var fukt, og det er kontrollmålt med fuktmåler (Protimeter MMS2). Målingen viste 14,8 prosentverdi for fuktinnhold i bunnsvill.

Man kan kategorisere fuktmåling i fem: Tørt, akseptabelt, fuktig, meget fuktig og vått. Den siste målingen legger seg i kategorien akseptabelt.

Det presiseres at hulltaking er utført på ett sted i kjelleren og at boring av hull andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er tørt vintervær. Det presiseres at det ikke er gjort nye undersøkelser etter utbedring.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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



Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen ned til kjelleren og opp til repos mellom 1. og 2. etg. Øverste delen av trappen har håndløper på én side.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det måles ca. 14 cm. åpning mellom trinn (skal være 10 cm). Høyde på rekkverk er målt til 88-89 cm. (Skal være 90 cm.).

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte og glatte innerdører med terskler. Glassdør inn til stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med bruksslitasje. Flere dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere dører. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av dører.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Peis i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask med to- greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Manglende fungererende fuktsikring. Generell bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde.



Sprukket støp rundt sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med dusjnisje med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling, overstrømming under døren.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Badet er fra byggeår.

Det er løse fliser og manglende fliser. Membran er over forventet levetid. Avtrekk er testet, men det er skjønnsmessig vurdert at det er dårlig trekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprukket flis.

2. ETASJE > BAD

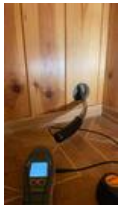
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Edvard Griegs vei 3 C, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2022
3222 LØRENSKOG

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kjøleskapsdøren subber i skapskroget. Påbegynnende delaminering av benkeplaten ved oppvaskkummen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Justere kjøleskapsdør. Benkeplate er vanskelig å utbedre uten å bytte hele platen. Dette blir en kost/nyttevurdering. Kjøkkenet fungerer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Glasset til lyset er tapet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Hvis mulig, skaffe nytt glass til lyset.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc med parkett på gulvet, malt strie på veggflater. Takess i himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra wc.

Parketten er byttet i 2010.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tett terskel uten overstrømming.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Test av avtrekk. Papiret henger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er brannslange i benkeskapet. Toalett: Malte kobberrør trukket opp fra gulvet. Bad: Skjult anlegg. Vaskerom: Synlige kobberrør. Inntaksrør med stoppekran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Varmtvannskranen på vaskerommet står og drypper selv når den blir dratt til relativt hardt.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det anbefales å kontakte rørlegger for vurdering av blandebatteri på vaskerommet.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast er delvis tilgjengelig i kjelleren. Stakeluke i vaskerommet og i den ene boden. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Ventilatoren på kjøkkenet styrer avtrekket på badet og toalettet. Spalteventiler i vinduene på kjøkkenet, i spisestuen og på soverommet med takoppløft. Det er også ventiler takvinduene på de to siste soverommene. Det er ikke overstrømmingsspalter under innerdørene. Dette betyr at dørene må stå på gløtt for at ventilasjonen av leiligheten skal fungere. Kjeller: Mekanisk avtrekk fra vaskerommet. Friskluftsventiler i vaskerommet og tre boder. Kjellerstuen er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er ikke åpning i terskler for overstrømming av luft mellom rom. Ved å trekke luft ut av bad, toalett og kjøkken må samme mengde luft tilføres.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerommet. Beredereren er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er svimerker på lokket som dekker koblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Beredereren er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på fem kurser. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 17 kurser. Hovedsikring på 35 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er fremvist samsvarserklæring på feilsøk og utbedring i stuen i 2021. Arbeidene er utført av Linje Elektro Service AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Det er sannsynlig at det ble utført arbeider på anlegget i forbindelse med bytte av kjøkken i 2005. Dette arbeidet finnes det ikke erklæring på.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget, samt alder. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Stedvis synlig knotteplast (grunnmursplate) med på muren utvendig. Selve dreneringen er fra byggeår.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

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

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



Synlig fuktsikring under balkngen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinker (Leca).

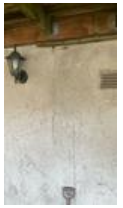
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kontakt murermesterbedrift. Sprekker og riss kan medføre økt fare for fuktskader.

Tilstandsrapport



Sprekker/riss i muren.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, asfalterte arealer foran huset. Fallforholdene på terrenget inntil huset er vurdert stort sett til å være tilfredstillende.

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

Gjelder foran huset. Det er montert en støpt oppkant mellom asfalt og grunnmur etter befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved legging av ny asfalt så anbefaler Sintef at terreng/asfalt legges med 1:50 fall ut fra bygningskroppen. Per nå så er det gjort enkelte utbedringer med blant annet en støpt oppkant mot grunnmuren. Se også pkt. om rom under terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

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

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

Edvard Griegs vei 3 C, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2022
3222 LØRENSKOG

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	53			53			53
1. etasje	57			57	36		57
2. etasje	43			43		11	54
SUM	**153**				**36**	**11**	**164**
SUM BRA	**153**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	3 boder, vaskerom, gang, kjellerstue		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, toalettrom, spisestue		
2. etasje	Bod, bad, gang, 3 soverom		

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,38 m. i stuen. Ca. 2.20 m. i kjellerstuen. I 2. etg. er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet er på ca. 54 m². Høyeste målte høyde er ca. 2,40 m. Laveste målte høyde er ca. 70 cm.

Balkong (TBA) avrundet til 36 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen i 1. og 2. etg. stemmer med dagens bruk. Kjelleren er endret med at det som er tegnet inn som hobbyrom på byggetegninger er delt i to. Det ene rommet er i bruk som kjellerstue og det andre som bod. På opprinnelige tegninger så er det tegnet inn vaskerom og redskapsbod. Veggen mellom disse rommene er tatt ned og dagens løsning er et større vaskerom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gjelder kjellerstuen. En tommelfingerregel er at dagslysinngangen fra vinduer skal være på minimum 10 % av

gulvarealet i rom ment for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	129	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	May-Britt Støbakk og Stig Alexander Finvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	2022		0	316.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Edvard Griegs vei 3 C

Hjemmelshaver
Støbakk May-Britt

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann
Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	
2	09.04.2025	Lagt inn info fra ettersendt samsvarserklæring.
3	09.04.2025	Mottatt egenerklæring.

Edvard Griegs vei 3 C, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2022
3222 LØRENSKOG

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Edvard Griegs vei 3 C, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2022
3222 LØRENSKOG

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XP6318

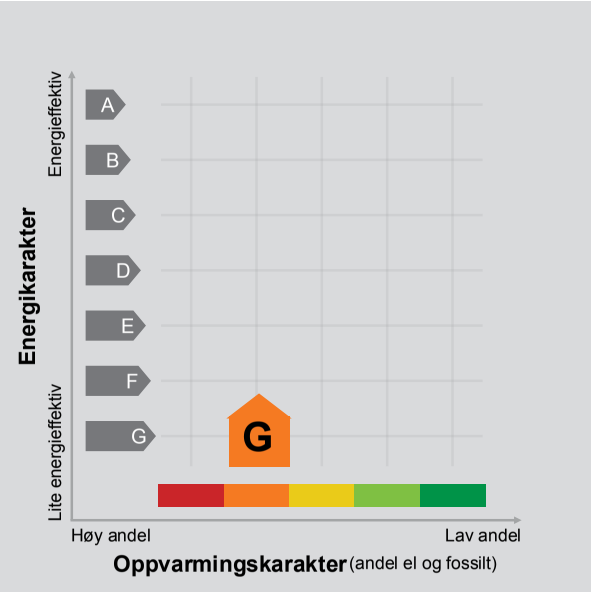
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Griegs vei 3C
Postnummer	1472
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	2022
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14562745
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-26751
Dato	18.09.2024



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for dagens naturlige ventilasjon
- Følg med på energibruken i boligen
- Skift ut dusjhode med sparedusjhode
- Vask med fulle maskiner

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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: 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.

Informasjon fra kommunen

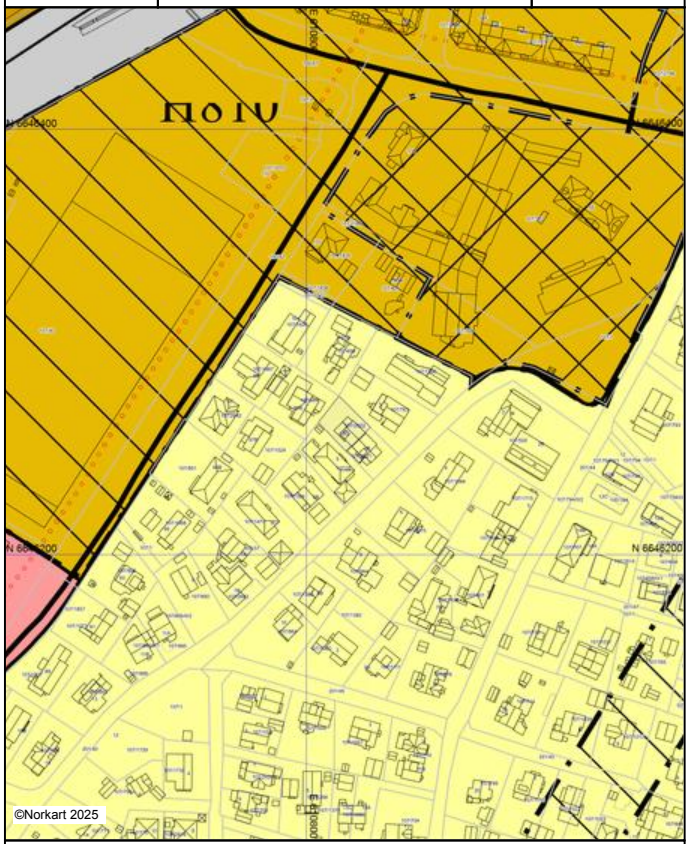
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/2022
Adresse: Edvard Griegs vei 3C
Utskriftsdato: 07.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 107/2022
Adresse: Edvard Griegs vei 3C
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 07.04.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	2022	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Edvard Griegs vei 3C, 1472 FJELLHAMAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 011,28 kr
Feiing	574,95 kr
Renovasjon	6 238,08 kr
Vann	8 227,56 kr
Sum	**24 051,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	150 Kbm	50,76 kr	1/1	0 %	7 614,38 kr	2 538,10 kr
Avløpsgebyr	150 Kbm	61,02 kr	1/1	0 %	9 153,75 kr	3 051,25 kr
Feie/tilsynsgebyr	1 Stk/år	553,00 kr	1/1	0 %	553,00 kr	184,32 kr
140 L Renovasjon	1 Stk/år	2 948,40 kr	1/1	0 %	2 948,40 kr	982,80 kr
Fastledd renovasjon	1 Stk/år	3 482,50 kr	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 160,85 kr
				Sum	**23 752,03 kr**	**7 917,32 kr**

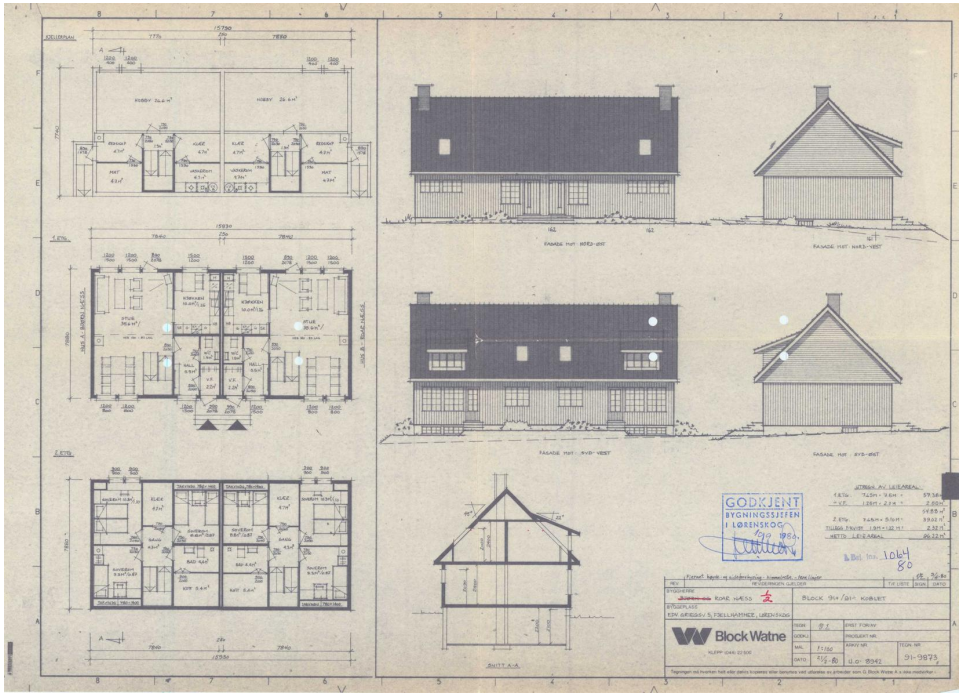
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



31. mars 1982

Herr Arne Kirkerud
M. Thranesvei 99

1472 FJELLHAMAR

107/2022 JKR/tsn

AD: EDV. GRIEGSVEI 3C, GNR. 107, BNR. 2022,
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 17.3.82 foretatt inspeksjon av ½ part av vertikaltdelt tomannsbolig, konferer byggemelding innkommet den 19.5.80.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Foreta endel innredning.

I. Etasje:

2. Innrede w.c.

3. Sikre dør til terrasse.

2. Etasje:

4. Innrede badet forskriftsmessig.

Utvendig:

5. Montere nedløpsrør med utkaster.

6. Ferdiggjøre gesimskasser.

7. Foreta endel tilbakefylling til grunnmur.

8. Montere husnummer.

9. Montere midlertidig trapp til hovedinngang.

10. Montere permanent trapp til stue og hovedinngang.

11. Innpusse vinduer og dør.

- forts. -

12. Oppfylle terrasse.

13. Ferdiggjøre kjellerinngang.

14. Avslutte grunnmursplater.

Arbeidene under punkt 1,3,4,5,6,7,8,og 9 må utføres straks.
De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt juni 1981.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J.K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart: Hr. Roar Næss, Edv. Griegsvei 5, 1472 Fjellhamar.
Brannvesenet.
Plankontoret (økonomiseksjonen).
Driftkontoret (renovasjonsgruppen).
Rørkontrollen.
Ligningssjefen i Lørenskog, Skårerveien 102, 1473 Skårer.

Bruksareal for boligen = 96 m².

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0126/24
Vår referanse: 3524942/24402488
Bestilling: C3 2024-07-02 43

Dato
02.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1873	8	23.3.1981	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	1075	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
23 MAR 81
1873
LØRENSKOGVEIEN I
STRØMMEN

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1075 avgir herved følgende erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer nå eller ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1075 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 2021/69 2022 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 1075 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br. nr. 1075 gir eierne gr.nr. 107 br.nr. 2021/69 2022 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr. 107 br.nr. 1075 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br. nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. ..... br.nr. ..... s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme, rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

50,-

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1075
Paul Johannessen

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 2021/69 2022
Knut Nyn
Bjørn Nass

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Oslo
Ingeniør Nøk
Ludvig Karlsens v. 4. Dele 10,

..... den ..... 19....

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0126/24
Vår referanse: 3524943/24402496
Bestilling: C3 2024-07-02 44

Dato
02.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14990	8	22.11.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	2021	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

...NGLYST
22 NOV. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR.
14990

2410 25 OKT. 1989

Fjellhamar 24/10-89

Erklæring for tilknytning på felles vann, kloakk og drenerings-anlegg.

Eier av g.nr. 107 b.nr. 2022 og g.nr. 107 b.nr. 2021 godkjenner herved at eier av g.nr. 107 b.nr. 35 tilknytter vann, kloakk og drenering på opplagte anlegg.
Eier av g.nr. b.nr. utgjør derved 1/3 av felles vann, kloakk og drenerings anlegg fra dets tilknytningspunkt og frem til (felles) tilknytningspunkt på det komunale anlegg.

Roar Moss
Eier av g.nr. 107 b.nr. 2022
Aud Kr. Moss

Trond Gjuvde
Eier av g.nr. 107 b.nr. 35

Dokn: 14990 Tinglyst 22.11.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bjørn Moss
Eier av g.nr. 107 b.nr. 21
Målfrid S. Moss

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0126/24
Vår referanse: 3524947/24402516
Bestilling: C3 2024-07-02 45

Dato
02.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14988	8	22.11.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	35	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
22 NOV. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKSNR.

2410 25 OKT. 1989

ERKLÆRING

14988

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 35 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog Ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 35 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 2021 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 2021 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br. nr. 35 gir eierne gr.nr. 107 br.nr. 2022 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr. 107 br.nr. 35 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br. nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 35
Trond Gundersen

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 2022/2021
Anne-Lise Ross
Bjørn Halfdan S. Ross

nglysing.

Doknr 14988 Tinglyst 22.11.1990 Emb 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

..... den ..... 19....

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0126/24
Vår referanse: 3524944/24402501
Bestilling: C3 2024-07-02 46

Dato
02.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1873	8	23.3.1981	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	1075	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
23 MAR 81
1873
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1075 av/i hjemmelsbrev av 1873 side 1 stående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1075 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 20 21 05 2022 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 182 br.nr. 1075 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br. nr. 1075 gir eierne gr.nr. 107 br.nr. 20 21 05 2022 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr. 107 br.nr. 1075 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br. nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. ..... br.nr. ..... s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

50,-

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1075
Paul Johannessen

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 20 21 05 2022
Roar Nass
Bjørn Nass

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den ..... 19....

Ludvig Kristensv. 4. Dele 10,

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAGNUS GJELLAN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0126/24
Vår referanse: 3524945/24402506
Bestilling: C3 2024-07-02 47

Dato
02.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6013	8	16.7.1985	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	2021	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

2151 8 JULI 1985

DAGBOKFØRT
16.07.85 06013
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 107 bnr. 2021, Edv. Griegs vei 3 b i Lørenskog erklærer at eier av gnr. 107 bnr. 2022, Edv. Griegs vei 3 C skal ha rett til adkomst-vei over min eiendom fram til Edv. Griegs vei slik som vist på situasjonskart jnr. 1185/85, datert 6.mai 1985.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsmyndighetene i Lørenskogs samtykke.

Fjellhamar den 8/7-85.

Bjørn Kåss

Kapittel oppset

Kapittel title

Edvard Griegs vei 3C

Nabolaget Fjellhamar/Blåkollen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	**10 min** 0.7 km
Luhr skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	**5 min** 2.2 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	**7 min** 0.5 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	**6 min** 3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**15 min** 1.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**7 min** 3.1 km

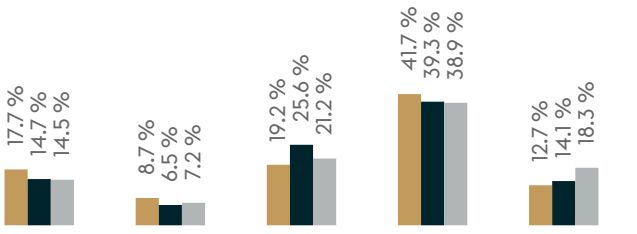
Offentlig transport

Fjellsrud skole Linje 315	**4 min** 0.3 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	**5 min** 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 16.8 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

Barnehager

Fjellhamar Gård barnehage (1-5... 50 barn	**6 min** 0.4 km
Fjellhamarveien barnehage (1-5... 64 barn	**7 min** 0.5 km
Fjellsrud barnehage (0-5 år) 121 barn	**9 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellhamar/Blåkollen	1 812	700
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Fjellhamar skole idrettsbygg	5 min
Fjellhamarhallen - flerbruksha...	7 min
Just Padel Fjellhamar	0.1 km
CrossFit Lillestrøm	12 min

«Bynært men rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lørenskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0126/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Edvard Griegs vei 3C 1472 FJELLHAMAR

Betegnelse: Gnr 107, bnr 2022 (ideell andel 1/1) i Lørenskog 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no