

Odins vei 24



Velkommen til

Odins vei 24



Salgsoppgaven produsert 7. august 2025

FJELLHAMAR

Familievennlig enebolig o/3 plan med garasje! Hybel m/egen inngang - Herlig terrasse med tilgang til hage. Sentralt!

Prisantydning	9 500 000,-
Omkostninger	238 850,-
Totalpris	9 738 850,-
BRA-i	235 kvm
Totalt BRA	253 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1989
Megler	Daniel Andersson
Telefon	995 81 339
E-post	d.andersson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Odins vei 24, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig! Dette er en familievennlig og innholdsrik enebolig med populær beliggenhet på Fjellhamar. Boligen rommer bl.a. stue med peis, stort spisekjøkken, tre gode soverom, to bad, vaskerom og hybel med egen inngang. I tillegg følger garasje, flott terrasse og hage med fin utsikt.

Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehage, turområder, servicetilbud og kollektivtrafikk - her vil familien trives!

Verdt å merke seg:

- Enebolig o/3 plan med familievennlig beliggenhet
- Garasje på 18 m^2 og flere biloppstillingsplasser
- Stor stue med peis og utgang til flott terrasse og uteområdet
- Spisekjøkken m/mye benk- og skapplass
- Hybelleilighet m/egen inngang
- Gulvvarme i hele 1. etasje
- Skjermet hage m/utsikt

Arealer og innhold

BRA-i:	235 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	253 kvm

Beskrivelse

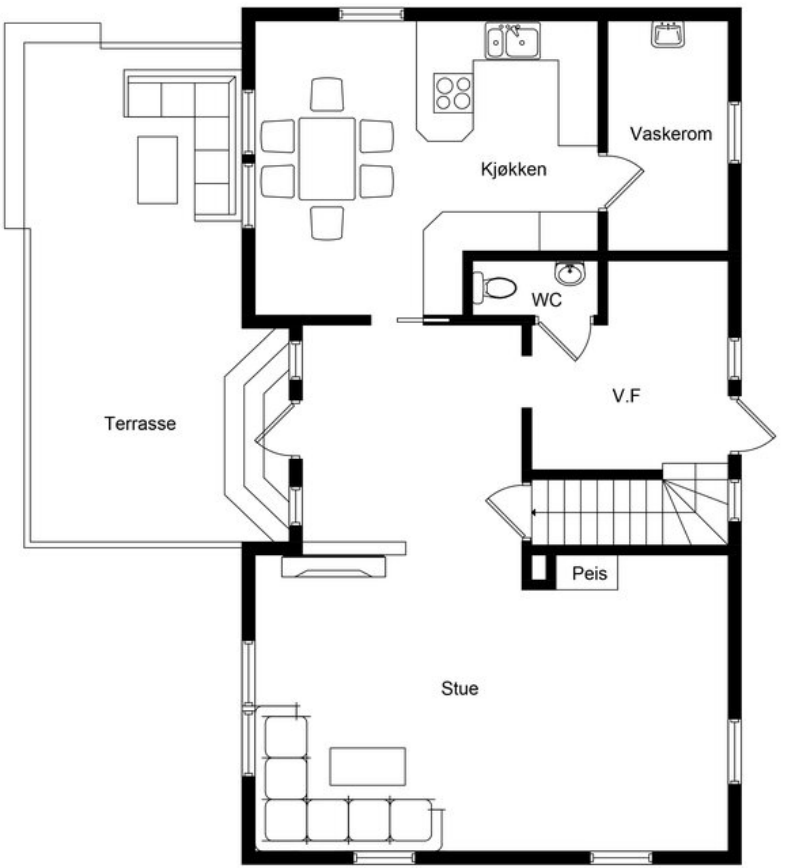
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 81 kvm. Kjellerstue, trapperom, boder
Hybel: stue/kjøkken, gang, bad
Total BRA: 81 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Hall m/trapp, stue, kjøkken, toalettrom, vaskerom
Total BRA: 88 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Loftstue, bad, tre soverom
Total BRA: 66 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm.
Total BRA: 18 kvm.

Odins vei 24 - 1. Etasje































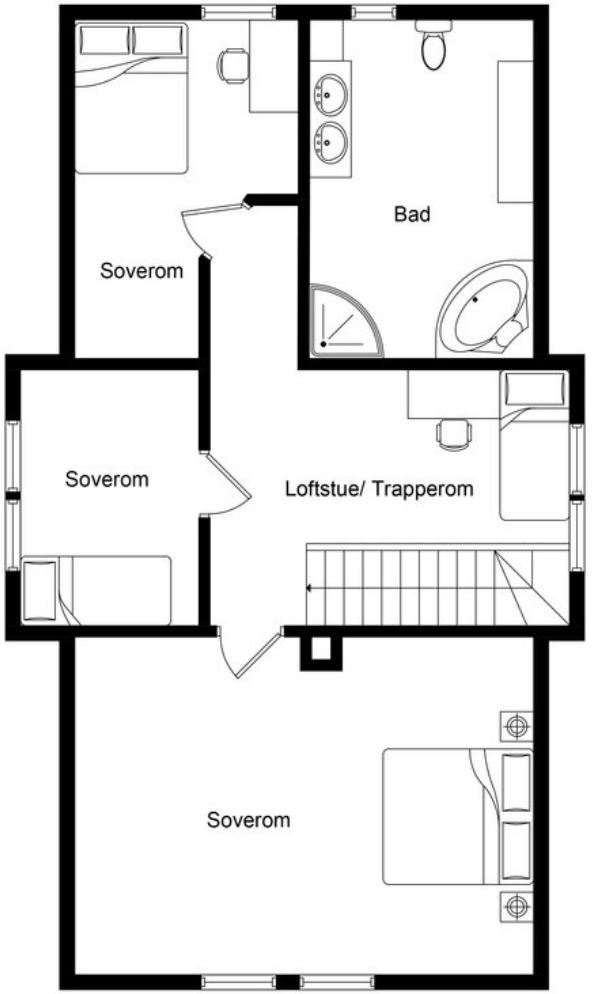

MER







Odins vei 24 - 2. Etasje













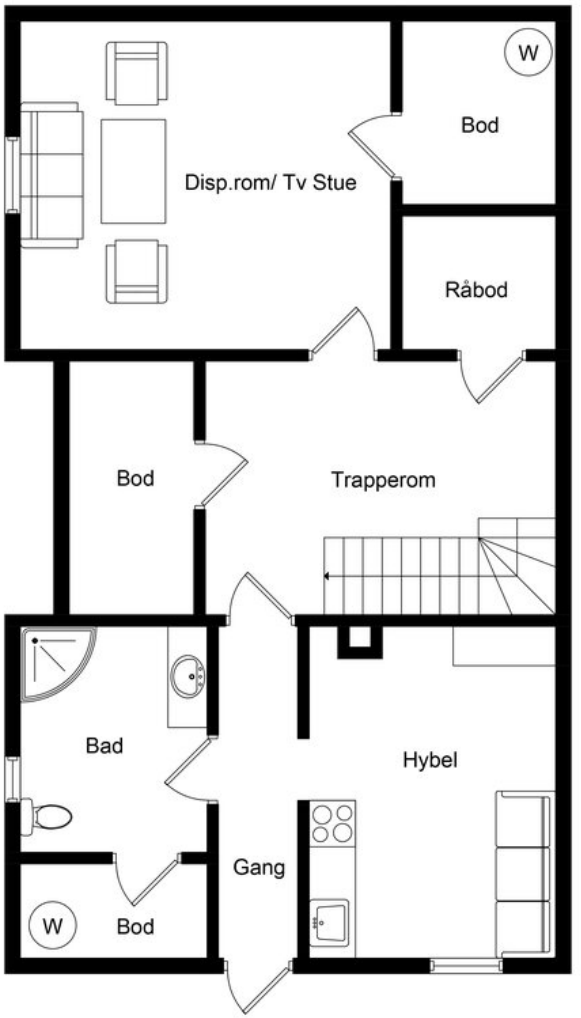








Odins vei 24 - U. Etasje

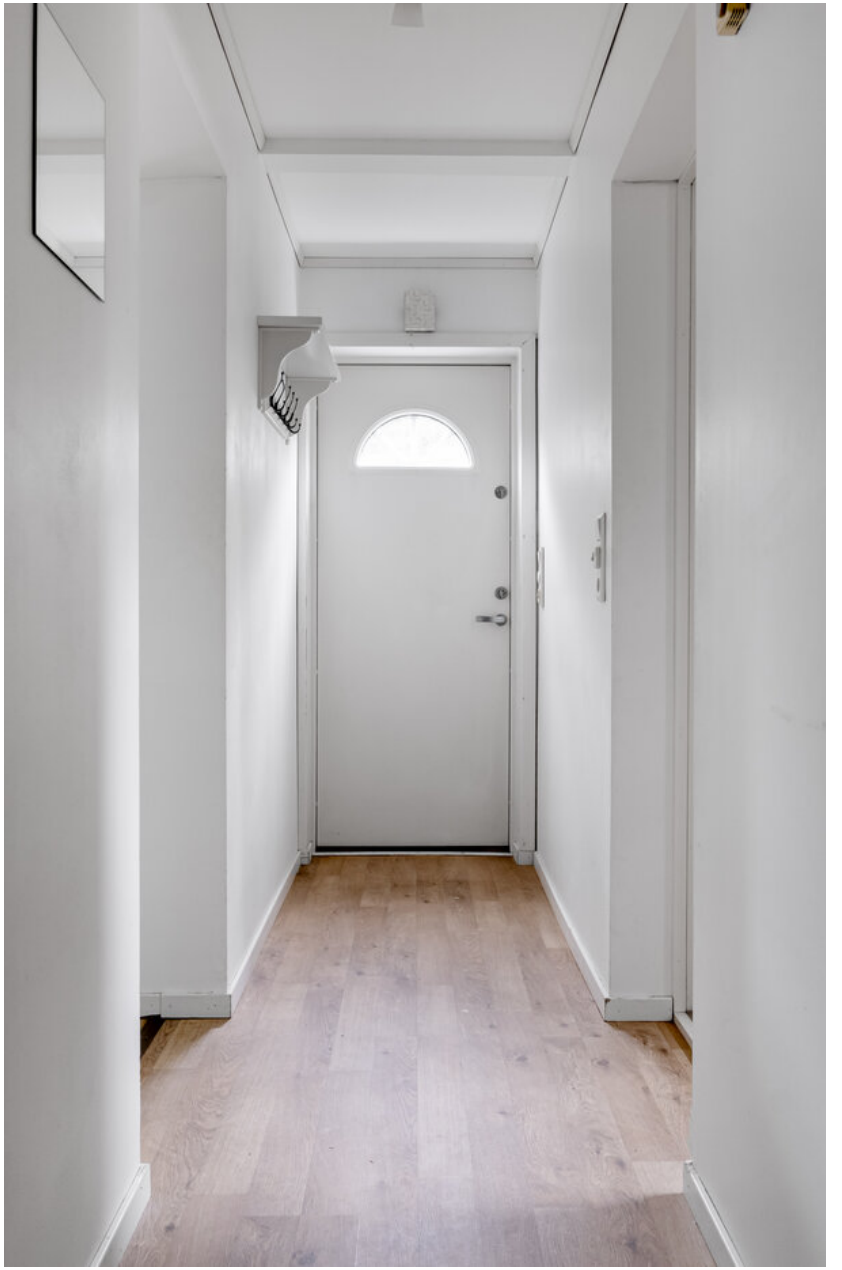



SOCCER


KEN FOLLETT
SOCCER























Informasjon

Odins vei 24

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0179/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 2584 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Jahn Philip Hoddø

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 235 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 253 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 81 kvm. Kjellerstue, trapperom, boder
Hybel: stue/kjøkken, gang, bad
Total BRA: 81 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Hall m/trapp, stue, kjøkken, toalettrom, vaskerom
Total BRA: 88 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Loftstue, bad, tre soverom
Total BRA: 66 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm.
Total BRA: 18 kvm.

Innhold

Eneboligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 88 m^2. Hall m/trapp, stue, kjøkken, toalettrom, vaskerom
2. etasje BRA-i 66 m^2. Loftstue, bad, tre soverom
Kjeller BRA-i 81 m^2.
- Kjellerstue, trapperom, boder
- Hybel: stue/kjøkken, gang, bad

I tillegg disponeres en garasje på BRA-e 18 m^2, samt bod inntil garasjen og en sportsbod i svalgang i rom under garasjen.

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et svært innbydende inngangsparti, med en hyggelig overbygget adkomstterrasse på 13 m^2. Her ute er det plass til sittegruppe, og det er montert utebelysning. Vel inne i entréen er det lun gulvvarme (det er gulvvarme i hele 1. etasje og kjeller, foruten bodareal). I gangen er det plass til å henge fra seg yttertøy i stor skyvedørsgarderobe.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse, og byr på mange innredningsmuligheter! Rommet har en praktisk utforming med store vindusflater i tre himmelretninger, som gjør at man lett kan etablere ulike soner. I den ene enden er det god plass til stort spisebord. I den andre enden passer det ypperlig med stor sofaseksjon og tv-møbel. I stuen er det også romslig peisinnsats som sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Selger har brukt denne jevnlig og opplyser at den gir fra seg god varme. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på 21 m^2. Her ute er det plass til utemøbler og grill. Fra terrassen er det trapp ned til den skjermede hagen, hvor det er plass til trampoline, bærbusker og øvrig beplantning. Fra hagen er det også fin utsikt.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, og byr på rikelig med benk-/skapplass! Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter, og benkeplaten er av heltre. Det er satt inn oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp integrert i innredningen. Over koketoppen er det tilkoblet kjøkkenventilator med avtrekk ut. I tillegg er det egen nisje til dobbelt kjøleskap eller evt. kjøleskap og høy fryser. På kjøkkenet er det god plass til stort spisebord, samt vitrineskap etc. Hvitevarene på kjøkkenet holder en eldre standard og oppgradering må påregnes.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med linoleum på gulvet og malt strie på veggene. Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask samt lagringsplass i skapinnredning.

Toalettrom:
Etasjen har et separat toalettrom med toalett og vask. Rommet har laminat gulv og malt panel på vegger.

2. ETASJE
Loftstue:
Opp trappen kommer man inn i en lys loftstue. Her er det satt inn skrivebord med overhengende vegghyller, samt øvrig innredning. Det er plass til en seng, i tilfelle man får overnattingsbesøk. Fra loftstuen er det inngang til tre soverom, samt et bad.

Bad:
Etasjen har et svært romslig og tidløst baderom, med flislagte gulv- og veggflater. Rommet har elektriske varmekabler. Videre er det satt inn stor baderomsinnredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblebad. Det er mekanisk avtrekk. I tillegg er det plass til kommode/oppbevaringsmøbel for ekstra lagringsplass.

Tre soverom:
Etasjen rommer tre gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er blitt bygget en stilig sengegavl i spiler. Rommet har rikelig med skapplass i praktisk skyvedørsgarderobe. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange! Rommene har plass til seng, nattbord, skrivebord og garderobeløsning. Begge rom har garderobeskap montert.

KJELLER
Kjelleren har inngang både fra innvendig trapp, samt via egen ytterdør fra husets bakside. Kjelleretasjen består av to deler, hvor det er dører mellom delene. Den ene delen rommer trapperom, boder og en innredet kjellerstue (ikke godkjent). Den andre delen er blitt innredet som hybel med bad samt stue/kjøkken.

Trapperom:
Fra 1. etasje er det trapp ned til kjelleren. Herfra er det inngang til bodareal, samt bod innredet som kjellerstue.

Rom innredet som kjellerstue:
Etasjen har et rom som er blitt innredet og benyttet som kjellerstue. Rommet er i dag utstyrt med sofaseksjon, projektor, bokhyller mm. Rommet er ikke godkjent for varig opphold, se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Hybel med egen inngang:
Denne delen av kjelleren har egen inngang, samt dør inn til husets hoveddel. Selger har leid ut dette arealet. Den innredede hybelen er blitt innredet med minikjøkken med rustfritt topplate med vask, 2 koketopp og integrert kjøleskap, samt en frittstående komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. I tillegg er det plass til sovesofa og spiseplass.

Bad:
Baderommet har flislagte overflater, samt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, og det er betong i alle vegger.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: laminat og fliser.

Vegger: trepanel og malte plater.
Himling: trepanel og himlingsplater.

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

Parkering

Det medfølger parkering i garasje på BRA-e 18 m^2. I tillegg er det biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007 - Bad under-/2.etg, (Juuls Rørservice AS, Memo Elektro AS, Malerservice AS. 2022/2023: Termostatskifte og lys over speil m /trafo (Linje Elektro AS)

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007 - Bad under-/2.etg, (Juuls Rørservice AS, Memo Elektro AS, Malerservice AS.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takfornying ved Norsk Takfornying AS i 2018. Rens + coating/overflatebehandling. Terrasse er oppført i 2018. Jordskruer og bjelkelag satt opp av Lørenskog Byggkvalitet. Øvrig er egeninnsats. Terrasse er senket og utvidet, sammenlignet med tidligere veranda. Sykkelbod er oppført ved siden av garasje i 2014/2015 - egeninnsats.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vamrmekabler gang + trapp inngangsparti (AC Installasjon AS) . Downlights stue og ekstra krets til platetopp kjøkken (Linje Elektro AS). Div bad og hybel (se egne punkter)

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2023 - saksnummer 5324851.

- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hybel i kjeller er bruksendret fra "disponibelt rom" til "Soverom og Bad" i 2019. Hybel har vært leid ut siden 2012 og oppfyller alle krav til egen enhet, men er ikke formelt godkjent av kommunen.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja. Beskriv: Parafintank i svalgang under huset er sanert av Norsk Gjenvinning i 2018.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Setningsskader på garasje

- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2012

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Nei. Eventuell kommentar: Naboeiendom har tidligere hatt rammetillatelse på utbygging, men denne har løpt ut.

- Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Påkobling kum i hagen ifbm utbygging naboeiendom, men denne har løpt ut.

- Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja. Beskriv: Eiendommen ligger over Romeriksporten

- Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Sanert - se eget punkt

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Steinlagt innkjørsel/parkeringsplass i 2013. Isolasjon + 3 lagt med ulik pukk og brostein til slutt.

Bygningssakkyndig

FS Takst v/ Finn Seemann

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.06.2025
Bygning:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak fornying utført i 2018. Rens og coating/overflatebehandling. Stål renner og nedløpsrør. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Malt heltre inngangsdør med liten vindu. 2-lag isoler glass terrasse dør med malt treverk ramme.
Innvendig har boligen malte glatte dører, profilerte dører og skyvedører med glass.

Trapper:
Stein trapp med varmekabler ved inngasparti.
Boligen har malt tretrapp med halvmåne teppe i hvert trinn.

Balkong/terrasse:
Terrasse på 21m^2 i impregnert treverk og Kompositt materialer. Fundamentert på jordskruer. Terrasse ved inngangsparti som er under tak på 13m^2 i impregnert treverk.

Piper og ildsted:
Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Ildsted var ikke funksjonstestet under befaring.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Gulvvarme 1. etasje og kjeller. Ikke boder i kjeller.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Røykvarslere og brannslukning apparat.

Luftbehandling:
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Garasje:
Garasje med leca grunnmur, lettbetongetasjeskille og trekonstruksjonsvegger.
Saltak tekket med takstein.

TG3 gis på grunn av setningsskader. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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/Vaskerom - 1. etasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. TG2 gis på grunn av normal slitasje/alder og bortlednming av vann fra taknedlsøp ved grunnmur. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Påvist kondens i undertak på grunn av punktering av diffusjonssperre. Det bør gjøres lokale tiltak.

Utvendig - Vinduer: TG2 gis på grunn av alder og normal slitasje. Det må beregnes utbedring/utskifting over tid.

Utvendig - Andre utvendige forhold: TG2 gis på grunn av saltutslag. Det må beregnes utbedring over tid.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det var målt høyde forskjell på 20mm i stue. 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 ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Innvendig - Innvendige dører: TG2 gis for normal bruksslitasje. Det må beregnes utbedring/oppgradering av noen innvendig dører over tid.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det var observert saltutslag i bod ved kjellerstue. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Eldre kjøkken med synlig bruksslitasje. Det må beregnes utbedring/oppgradering over tid.

Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk: TG2 gis på grunn av alder og bruksslitasje. Det må beregnes oppgradering over tid.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: TG2 gis på grunn av alder mer en 10 år. Normal bruksslitasje. Ingen umiddelbar tiltak er nødvendig.

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

Våtrom - 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken - Kjeller - Leilighet: Stue/kjøkken - Overflater og innredning: TG2 gis på grunn av enkel kjøkken fra 2007. Det må beregnes oppgradering over tid.

Kjøkken - Kjeller - Leilighet: Stue/kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

Våtrom - Kjeller - Leilighet: Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom - Kjeller - Leilighet: Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig - Taktekking: TG2 gis på grunn av alder og normal slitasje. Ingen tiltak er nødvendig.

Utvendig - Veggkonstruksjon: TG2 gis på grunn av alder og normal slitasje. Ingen umiddelbar tiltak er nødvendig.

Utvendig - Dører: TG2 gis for alder og normal slitasje. Ingen umiddelbar tiltak.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG2 gis på grunn av normal bruksslitasje. Ingen tiltak er nødvendig.

Utvendig - Utvendige trapper: TG2 gis for normal bruksslitasje. Ingen tiltak er nødvendig.

Innvendig - Overflater: TG2 gis på grunn av normal bruksslitasje og sprekker i fuger entré. Ingen umiddelbar tiltak er nødvendig men det må beregnes utbedring overtid.

Innvendig - Innvendige trapper: TG2 gis på grunn av normal bruksslitasje. Ingen tiltak er nødvendig.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. TG2 gis også på grunn av alder og normal bruksslitasje. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrom - Kjeller - Leilighet: Bad - Overflater vegger og himling: TG2 gis på grunn av alder og normal bruksslitasje. Ingen umiddelbar tiltak er nødvendig.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom - 1. etasje - 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.

Våtrom - Kjeller - Leilighet: Bad - 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. Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Lampe over spisebord på kjøkkenet samt fryser i kjeller følger ikke med.

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

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Gulvvarme 1. etasje og kjeller (ikke i boder i kjeller).

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 25 000 kWh.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 32 407,-pr. 2025

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

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 14 850,60 kr
Feiing 574,95 kr
Renovasjon 6 238,08 kr
Vann 13 558,92 kr
Sum 35 222,55 kr

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 18 287,- pr år.
- Fyring med ved, ca. kr. 3 000,- per år.
- Alarm fra Verisure kr 545,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 313 965,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 162 807,- 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

Gjensidige
Polisenr: 90490937

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Viken Fiber. Kabel-TV fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 502 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt på 502,00 m^2. Steinbelagt gårdsplass med tilgang til garasje, utebod og adkomstterrasse. Videre er det gressplen rundt huset, med mye boltreplass. I hagen er det busker, hekk, jordbær og bringebær samt øvrig beplantning. Det er satt opp gjerde rundt hele eiendommen. Fra tomten er det i tillegg fint utsyn utover nærområdet.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse 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. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og svært barnevennlig boligområde på Fjellhamar med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, idrettsplasser, idrettshaller, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av øvrige fasiliteter. I tillegg har du kort vei til Ahus. Eiendommens beliggenhet er tilbaketrukket, men samtidig veldig sentralt med gangavstand til det du trenger i hverdagen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Fjellhamar togstasjon som ligger ca. 5 minutter gange unna boligen. Her ligger det også busstopp. Et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal, Lillestrøm og Lørenskog sentrum. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 5 min til Strømmen Storsenter, 7 min til Lillestrøm, 15 min til Oslo S og 25 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand ned til Fjellhamar barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Wang Toppidrett Romerike holder til i SnøHus 2 rett ved SNØ. Wang er en kombinert ungdomsskole og videregående skole med fokus på idrettene; fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf. Se mer på https://wang.no/wang-toppidrett-romerike/. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog vgs og Mailand vgs. Det ligger flere populære barnehager i området, alle innen kort avstand.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Mega eller Kiwi på Fjellhamar og Rema 1000 i Stasjonsbyen. 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.

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 ferdigattest for nybygg enebolig eiendommen datert 18.12.1989.

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

Det foreligger tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boligen datert 13.11.2019. Tillatelsen gjelder endring fra disponibelt rom til oppholdsrom. Det er blitt utstedt nye byggetegninger for kjelleretasjen i forbindelse med byggesaken, og dagens planløsning samsvarer i stor grad med denne. Trapperom og bod i kjelleren var opprinnelig tegnet inn som en kjellerstue, men er blitt adskilt med lettvegg. Videre er det blitt innredet en kjellerstue i areal som er omtalt som "bod" i de siste godkjente byggetegningene, og dette rommet er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold.

Det er blitt oppført en utvendig bod mellom garasjen og eneboligen, dette er ikke blitt omsøkt eller godkjent hos kommunen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene/boden 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, kjørevei, gang/sykkelvei mm.

Kommuneplan: Kommuneplan, Kommuneplanens arealdel
- Delareal 502 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplan: Fjellhamar sentrum - del 1-3
- Delareal 499 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse
- Delareal 3 m2. Formål: annen veigrunn

Eiendommen er omfattet av sikringssone rundt Romeriksporten (H190). I kommuneplanen framkommer følgende:
- Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane.
- Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:
  - sprengningsarbeider
  - boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
  - andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning
- Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

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

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 servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1989/3701-1/8 24.04.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Målebrev, areal 502,18
Kommentar: Målebrev for Odins vei 24. Kartforretning over en parsell av gnr. 107, bnr. 360. Delingstillatelse er gitt av bygningsrådet den 10.10.1988 (sak nr. 308/88), vist på situasjonskart med jnr. 3493/88. Eier og naboer var lovlig varslet.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 107, bnr. 360 i

Lørenskog kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

1921/793-1/8 19.11.1921 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vedlikehold. Bestemmelse om generende virksomhet.

1960/3440-1/8 18.11.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 147 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 21.07.2025
- Tilstandsrapport, datert 09.06.2025
- Energiattest, datert 21.07.2025
- Reguleringsplankart, datert 18.07.2025
- Kommuneplankart, datert 18.07.2025
- Ferdigattest, datert 18.12.1989
- Byggemeldte tegninger, datert 07.03.1989, 29.06.1990
- 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 7. august 2025

Ansvarlig megler

Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99581339

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Odins vei 24

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hoddø, Jahn Philip	9578-5998-4-1458719	2025-07-21 14:41:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. jul. 2025

Oppdragsnummer
65-0179/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Jahn Philip Hoddø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90490937
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007 - Bad under-/2.etg, (Juuls Rørservice AS, Memo Elektro AS, Malerservice AS. 2022/2023: Termostatskifte og lys over speil m /trafo (Linje Elektro AS)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007 - Bad under-/2.etg, (Juuls Rørservice AS, Memo Elektro AS, Malerservice AS.

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takfornying ved Norsk Takfornying AS i 2018. Rens + coating/overflatebehandling. Terrasse er oppført i 2018. Jordskruer og bjelkelag satt opp av Lørenskog Byggkvalitet. Øvrig er egeninnsats. Terrasse er senket og utvidet, sammenlignet med tidligere veranda. Sykkelbod er oppført ved siden av garasje i 2014/2015 - egeninnsats.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vamrmekabler gang + trapp inngangsparti (AC Installasjon AS) . Downlights stue og ekstra krets til platetopp kjøkken (Linje Elektro AS). Div bad og hybel (se egne punkter)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023 - saksnummer 5324851.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hybel i kjeller er bruksendret fra "disponibelt rom" til "Soverom og Bad" i 2019. Hybel har vært leid ut siden 2012 og oppfyller alle krav til egen enhet, men er ikke formelt godkjent av kommunen.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Parafintank i svalgang under huset er sanert av Norsk Gjenvinning i 2018.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Setningsskader på garasje

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2012

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

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

Eventuell kommentar: Naboeiendom har tidligere hatt rammetillatelse på utbygging, men denne har løpt ut.

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

Eventuell kommentar: Påkobling kum i hagen ifbm utbygging naboeiendom, men denne har løpt ut.

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

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

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

Beskriv: Eiendommen ligger over Romeriksporten

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

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

Eventuell kommentar: Sanert - se eget punkt

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

Beskriv: Steinlagt innkjørsel/parkeringsplass i 2013. Isolasjon + 3 lagt med ulik pukk og brostein til slutt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0179/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hoddø, Jahn Philip	**2025-07-21**

Identifikasjon

bankID Hoddø, Jahn Philip

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Enebolig
Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
LØRENSKOG kommune
gnr. 107, bnr. 2584

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 09.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11410-1442 **Referansenummer:** XS1444

Autorisert foretak: FS Takst Seemann **Sertifisert Takstingeniør:** Finn Seemann **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

FS Takst Seemann

Rapportansvarlig

Finn Seemann
Uavhengig Takstingeniør
finn@fstakst.no
975 37 178

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.

Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2584
3222 LØRENSKOG

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG
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

Enebolig fremstår som normalt vedlikeholdt.
Noen overflater må beregnes oppgradering inkludert vaskerom.
Kjøkken med normal bruksslitasje for alder.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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 eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Tak fornying utført i 2018. Rens og coating/overflatebehandling.
Stål renner og nedløpsrør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt heltre inngangsdør med liten vindu. 2-lag isoler glass terrasse dør med malt treverk ramme.
Terrasse på 21m² i impregnert treverk og Kompositt materialer.
Fundamentert på jordskruer. Terrasse ved inngangsparti som er under tak på 13m² i impregnert treverk.
Stein trapp med varmekabler ved inngasparti.
Lagerrom under terrasse inngangsparti har salt utslag på lecavegg.
Salt utslag er ikke synlig på boligens fundament eller kjeller vegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Ildsted var ikke funksjonstestet under befaring.
Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det var observert saltutslag i bod siden av kjellerstue.
Boligen har malt tretrapp med halvmåne teppe i hvert trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører, profilerte dører og skyvedører med glass.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med linoleum på gulv og malt strie på vegger. Opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Kjøkken innredning og hindringer i vegg konstruksjon hindrer inspeksjon.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblebad.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Loftstue bak boblebad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Leilighet: Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Betong i alle vegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Minikjøkken med rustfritt topplate med vask, 2 koketopp og integrert kjøleskap. Fritt stående komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett og vask.
Laminat gulv og malt panel vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Gulvvarme 1. etasje og kjeller. Ikke boder i kjeller.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Røykvarslere og brannslukning apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1989.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Skrående tomt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2584
3222 LØRENSKOG

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

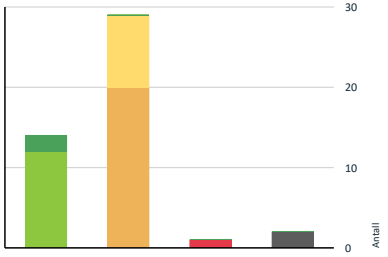
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

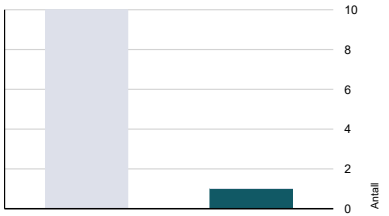
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Leilighet: Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold 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 dører Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2584
3222 LØRENSKOG

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Leilighet: Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Leilighet: Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Leilighet: Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Leilighet: Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Leilighet: Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Leilighet: Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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 eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Tak fornying utført i 2018. Rens og coating/overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis på grunn av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Stål renner og nedløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er avvik:

TG2 gis på grunn av normal slitasje/alder og bortlednming av vann fra taknedlsøp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis på grunn av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

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

Påvist kondens i undertak på grunn av punktering av diffusjonssperre.

Konsekvens/tiltak

Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2584
3222 LØRENSKOG

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

• Det bør gjøres lokale tiltak.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis på grunn av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må beregnes utbedring/utskifting over tid.

TG 1 Dører

Malt heltre inngangsdør med liten vindu. 2-lag isoler glass terrasse dør med malt treverk ramme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis for alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 21m² i impregnert treverk og Kompositt materialer. Fundamentert på jordskruer. Terrasse ved inngangsparti som er under tak på 13m² i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis på grunn av normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Stein trapp med varmekabler ved inngasparti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis for normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Lagerrom under terrasse inngangsparti har salt utslag på lecavegg.
Salt utslag er ikke synlig på boligens fundament eller kjeller vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis på grunn av saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må beregnes utbedring over tid.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis på grunn av normal bruksslitasje og sprekker i fuger entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak er nødvendig men det må beregnes utbedring overtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det var målt høyde forskjell på 20mm i stue.

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.

Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2584
3222 LØRENSKOG

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

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

Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Ildsted var ikke funksjonstestet under befaring.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det var observert saltutslag i bod siden av kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med halvmåne teppe i hvert trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis på grunn av normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, profilerte dører og skyvedører med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis for normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må beregnes utbedring/oppgradering av noen innvendig dører over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med linoleum på gulv og malt strie på vegger. Opplegg for vaskemaskin.

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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Kjøkken innredning og hindringer i vegg konstruksjon hindrer inspeksjon.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis på grunn av alder mer en 10 år.
Normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak er nødvendig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2584
3222 LØRENSKOG

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG

Norsk takst

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblebad.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

TG2 gis også på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ingen umiddelbar tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Loftstue bak boblebad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER > LEILIGHET: BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > LEILIGHET: BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > LEILIGHET: BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2584
3222 LØRENSKOG

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > LEILIGHET: BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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



KJELLER > LEILIGHET: BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER > LEILIGHET: BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > LEILIGHET: BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Betong i alle vegger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.
• Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkken med synlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må beregnes utbedring/oppgradering over tid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis på grunn av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må beregnes oppgradering over tid.

KJELLER > LEILIGHET: STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Minikjøkken med rustfritt topplate med vask, 2 koketopp og integrert kjøleskap. Fritt stående komfyr.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 gis på grunn av enkel kjøkken fra 2007.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må beregnes oppgradering over tid.

KJELLER > LEILIGHET: STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2584
3222 LØRENSKOG

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og vask.
Laminat gulv og malt panel vegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Gulvvarme 1. etasje og kjeller. Ikke boder i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG 1 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.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei



TG 0 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukning apparat.

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?

Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2584
3222 LØRENSKOG

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1989.

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

Det var observert saltutslag i bod ved kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Skrående tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med leca grunnmur, lettbetongetasjeskille og trekonstruksjonsvegger.
Saltak tekket med takstein.

Standard:

TG3 gis på grunn av setningsskader.

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

Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2584
3222 LØRENSKOG

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG
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.





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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	88			88	
2. etasje	66			66	
Kjeller	81			81	
SUM	**235**				
SUM BRA	**235**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom		
2. etasje	Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue, Trapperom, Bod, Bod 2, Bod 3, Leilighet: Gang, Leilighet: Stue/kjøkken, Leilighet: Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
Underetasje					
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

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)
Enebolig	216	19
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Finn Seemann	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	2584		0	502 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Odins vei 24

Hjemmelshaver
Hoddø Jahn Philip

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter. Fra eiendommen er det kort vei til Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gressplen og beplanting. Stein belagt innkjørsel og varmekabler inngangsparti.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 121 928	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2025	
2	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2584
3222 LØRENSKOG

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG
Norsk takst

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, brannceller mv.

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Odins vei 24, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2584
3222 LØRENSKOG

FS Takst Seemann
Finstadlia 19
1475 LØRENSKOG

Norsk takst

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/XS1444

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leilgheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
107	2584				

Adresse: Odins vei 24 — Byggeår: 1989
Når kjøpte du boligen: 2012
Postnr.: 1463 — Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.: [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)
Gjensidige

Type villa/husforsikring: [x] Standard [ ] Utvidet — Polise-/avtale: 90490937
Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn:
Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Hoddø	Fornavn	Jahn-Philip Hoddø
Ny adresse		E-post	jahnhodd@pogostic.net; jph@pse.no
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	93885906

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ✓ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

2007 - Bad under-/2.etg, se forrige eiers egenerklæring (Juuls Rørservice AS , Memo Elektro AS, Malerservice AS.
2022/2023: Termostatskifte og lys over speil m/Trafo (Linje Elektro AS)

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Se forrige egenerklæring.

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

✓ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke kjent

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ✓ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Takfornying ved Norsk Takfornying AS i 2018. Rens+coating/overflatebehandling

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Setningsskade i Garasje, (se også takst/forrige egenerk).Verandadør og vinduer 2.etg bør skiftes.

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

✓ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Terrasse er oppført i 2018. Jordskruer og bjelkelag satt opp av Lørenskog Byggkvalitet AS (Stop Digging). Resten er eget arbeid. Terrasse er senket og utvidet, sammenlignet med tidligere veranda.
Sykkelbod er oppført ved siden av garasje i 2014/2015 (egeninnsats).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Varmekabler gang + trapp inngangsparti (AC Installasjon AS). Downlights stue og ekstra krets til platetopp kjøkken (Linje Elektro AS). Div på bad og hybeldel(se egne punkter)

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? Samsvarserklæring på alt som er utført siden 2012.

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Tilsyn på EL-anlegg i 2023 - saksnr 5324851. Utbedringer kort tid etter for å imøtekomme tilsynets bemerkninger. Linje Elektro AS utbedret).

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Parafintank(plassert i svalgang under huset) - sanert av Norsk Gjenvinning i 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Se pkt 10

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

2012: Lyd og brannsiolasjon av hybel. 2 lag gips, branngel, og lekting, samt branndør inn mot huset, samt etablering av minikjøkken. Utført av Alfa Byggservice.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hybel i kjeller er bruksendret fra "Disponibelt rom" til "Soverom og Bad" i 2019. Hybel har vært leid ut siden 2012 og oppfyller alle krav til egen enhet, men er ikke godkjent av kommunen.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Hybel (ikke godkjent som egen enhet). 29kvm

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave fra 2012, samt takstrapport fra 2019

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☑ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Gang og stue er pusset opp løpende i perioden 2014-2016. Støpte varmekabler i gang med fliser(Linje Elektro).
Varmefolie (Plugin) med isolasjon og laminat i stue (lagt selv). Downlights stue(Linje)
Bygget om trapp inngangsparti med innlagte varmekabler(AC Installasjon) i 2013.
Skiftet ut enkelte bord og vindskier løpende.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☑ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Se prospekt fra 2012 og tidl.takstrapport fra 2019

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Naboeiendom har hatt rammetillatelse på utbygging, men denne har løpt ut. Se prospekt 2025

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Påkobling kum i hagen i rammetillatelse på utbygging, se over. Men dette har som sagt løpt ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Eiendommen ligger over Romeriksporten. Varmepumpe til bergvarme eller grunn er ikke mulig.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Brunevarer kjøkken og dusjkabinett i 2.etg. er moden for utskiftning (2007).

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Steinlagt innkjørsel/parkeringsplass i 2013. Isolasjon+3 lag med ulik pukk og så brostein til slutt.

Sted / dato

Fjellhamar 16.05.2025

Sign. selger 1

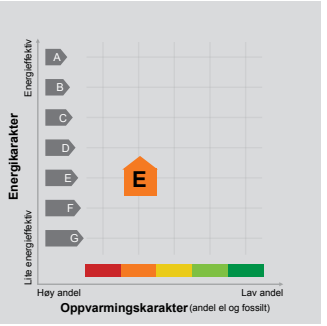
Sign. selger 2

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Odins vei 24
Postnummer	1463
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	2584
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12433603
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147331
Dato	21.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 27 267 kWh pr. år

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

24 617 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Vask med fulle maskiner
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for [illegible]

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	235
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: 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 4: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

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.

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Informasjon fra forretningsfører

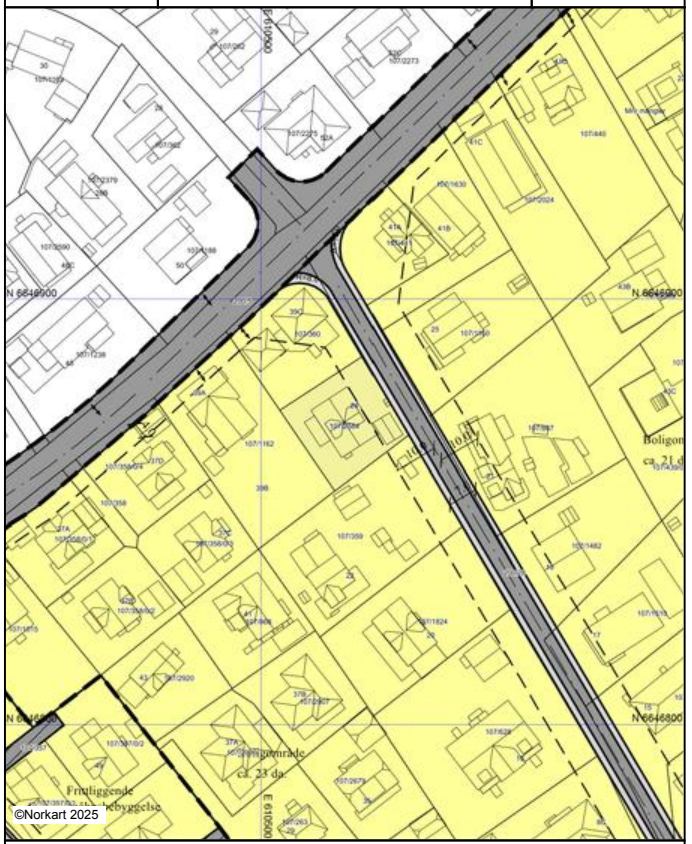
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/2584
Adresse: Odins vei 24
Utskriftsdato: 18.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008
- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

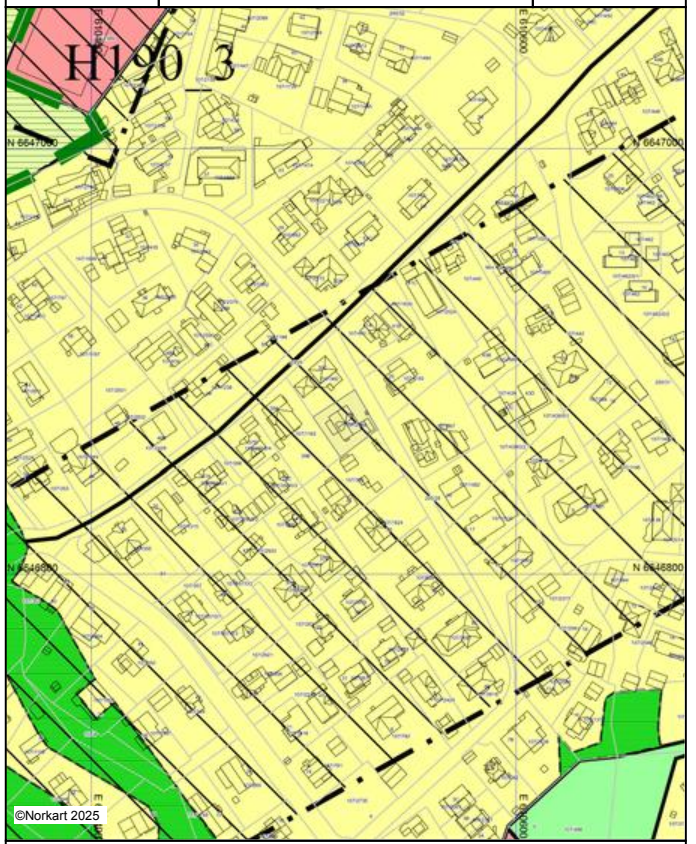
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/2584
Adresse: Odins vei 24
Utskriftsdato: 18.07.2025
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 200
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Jernbane - nåværende

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	502
Etablert dato	16.01.1989	Historisk oppgitt areal	502
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/2584
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/2584
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.01.1989			107/360 (-502), 107/2584 (502)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	16.01.1989			107/2584 (-28)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646860.13	610516.31	0	Ja	502	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HODDØ JAHN PHILIP F300882*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ODINS VEI 24 1463 1463 FJELLHAMAR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Odins vei 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1463 FJELLHAMAR	Kirkesogn	02060901 Fjellhamar
Grunnkrets	106 Haneborglia-sør	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Fjellhamar		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12433603		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	07.12.1989
2	12433603	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	10.03.2020
3	300063226		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	10.07.1992

1: Bygning 12433603: Enebolig (111), Tatt i bruk 07.12.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	243
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	243
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.05.1989	01.05.1989
Igangsettingstillatelse	04.05.1989	04.05.1989
Tatt i bruk	07.12.1989	07.12.1989

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Odins vei 24	H0101	107/2584	243	5	1	2	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	71	0	71	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	0	84	0	84	0	0	0

2: Bygningsendring 12433603-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 10.03.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	10.03.2020	10.03.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Odins vei 24	H0101	107/2584	0	1	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 300063226: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 10.07.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	10.07.1990	17.06.2009
Meldingssak tiltak fullført	10.07.1992	17.06.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	107/2584	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

Utskriftsdato: 18.07.2025

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.**	2584	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Odins vei 24, 1463 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	14 850,60 kr
Feiing	574,95 kr
Renovasjon	6 238,08 kr
Vann	13 558,92 kr
Sum	**35 222,55 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	553.00	1/1	0 %	553,00 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
Vanngebyr	15%	247.2 Kbm	46.70	1/1	0 %	11 544,61 kr
Avløpsgebyr	15%	247.2 Kbm	56.14	1/1	0 %	13 878,54 kr
					Sum	**32 407,05 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØRENSKOG KOMMUNE
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Dato: 18. desember 1989

Vår ref: 107/2584 TR/aaa

Trehus A/S
v/Kristian Vidvei

3358 N.EGGEDAL.

ODINS VEI 24, GNR. 107 BNR. 2584. ENEBOLIG. FERDIGATTEST.

Det ble den 14.12.89 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig. Kfr. byggemelding innkommet den 7.3.89.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.

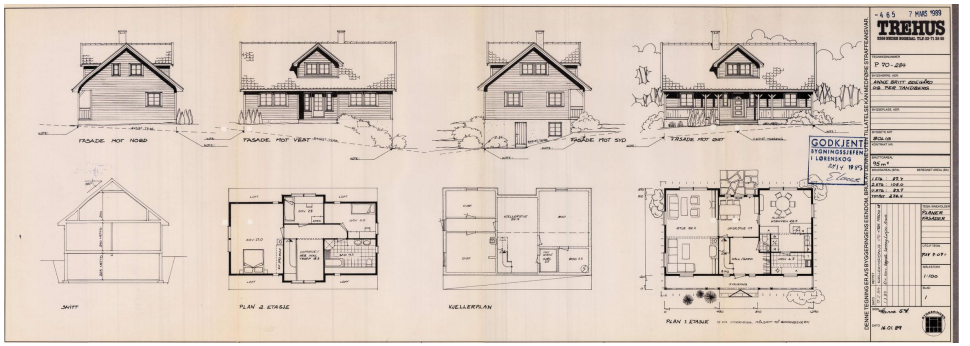
Krav og pålegg fra brannvesenet, kommuneingeniøren og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

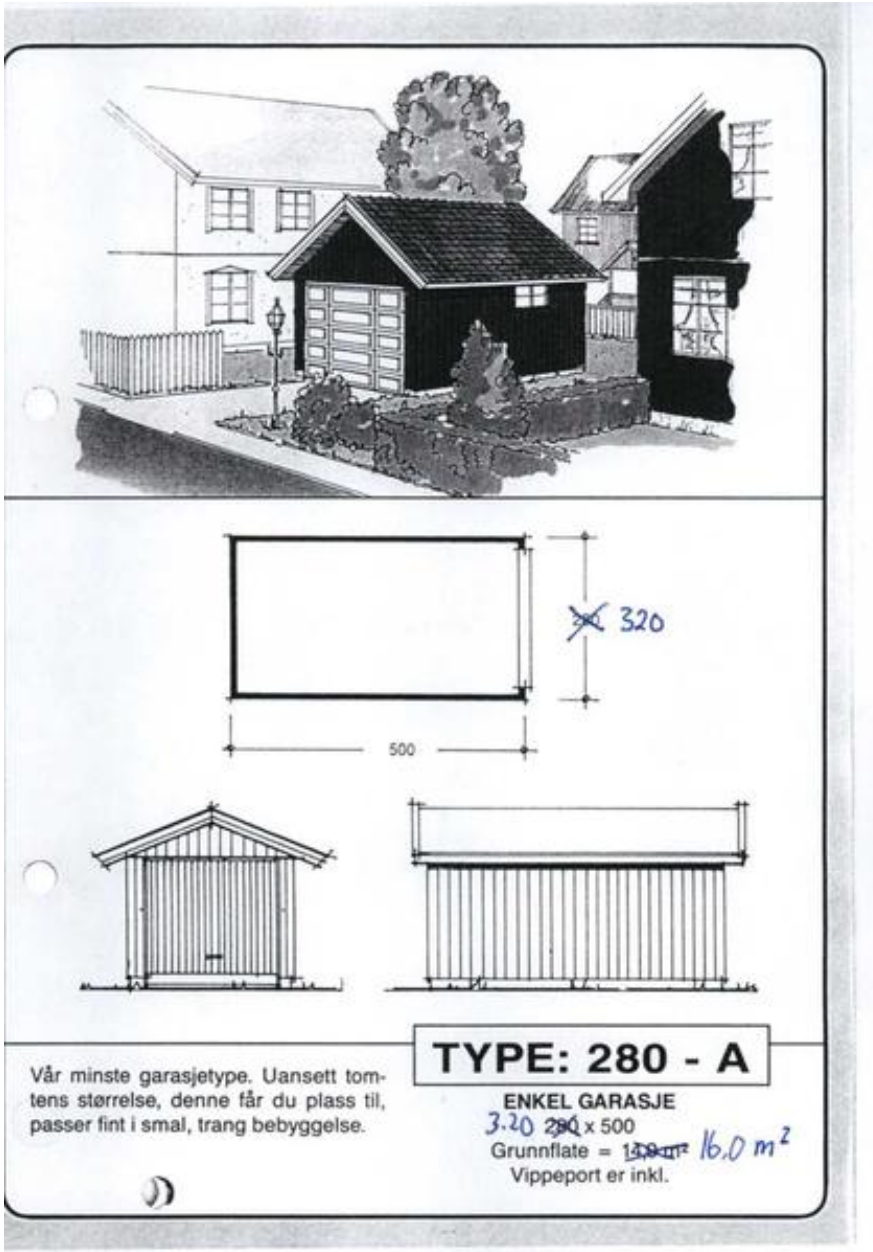
Tore Rønsberg
saksbehandler

Gjenpart:

Per Tandberg, Odins vei 24, 1472 Fjellhamar.
Brannvesenet.
Avgiftskontoret. Leiearal 165 m²
Driftskontoret (renovasjonsgruppen).
Rørkontrollen.
Ligningssjefen.

Postadresse: Helse- og sosialadministrasjonen: Postboks 104, 1473 Skårer Øvrige avdelinger: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Kontoradresser: Rådhuset, 1470 Lørenskog - telefon (02) 82 95 00
Kirke- og kulturadministrasjonen "Globusgården" Astrids vei 1, 1473 Skårer - telefon (02) 82 95 00
Helse- og sosialadministrasjonen "Metrobygget" Solheimsvn. 85-87, 1473 Skårer - telefon (02) 70 38 10
Kommunekasser: Postgiro: 5-34 73 07 Bankgiro 7104.05.10006 Postgiro for skatt- 1-20 23 08 Postgiro Bidrag: 3-41 00 81
Telefax nr. Rådhuset (02) 97 46 44 Helse- og sosialadm. "Metrobygget" (02) 97 46 06 Kulturadm. "Globusgården" (02) 97 22 44


TREHUS
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
SNITT
PLAN 2. ETASJE
KJELLERPLAN
PLAN 1 ETASJE
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG


14 18 29 JUNI 1990
320
500
TYPE: 280 - A
ENKEL GARASJE
3.20 x 500
Grunnflate = 16,0 m²
Vippeport er inkl.
Vår minste garasjetype. Uansett tomtens størrelse, denne får du plass til, passer fint i smal, trang bebyggelse.

Lørenskog kommune

Jahn Philip Hoddø
Odins vei 24

1463 FJELLHAMAR

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Galina Kozlova Rønningen / 47699308	19/6701- 2		13.11.2019

Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Odins vei 24 - Gbnr. 107/2584

Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Bygn.nr
Odins vei 24	107	2584			

Tiltakshaver
Jahn Philip Hoddø
Odins vei 24
1463 Fjellhamar

Tiltak: Endring fra disponibelt til oppholdsrom
Tiltakstype: Bruksendring
Bygningstype: Enebolig

Tiltakets størrelse
BRA bolig: 29 m²
BYA: 0 m²

Tillatelsen omfatter
Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel gis i medhold av plan- og bygningslovens § 21-4. Tiltaket går på utvidelse av bruksareal bolig.

Søknadsgrunnlag
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett etter pbl. § 20-4 for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i 1-planetasje i eksisterende enebolig er mottatt 18.10.2019. Arealet som søker endres består av 1 rom for varig opphold, en gang, og ett bad. Det er lufteluke til oppholdsrommet, samt et vindu på 114 cm x 105 cm. Vinduet er plassert 93 cm over bakken og tilfredsstiller i så måte krav til lysinnslipp og rømningsvei. I gangen ligger inngangsdør samt kontaktpunktet mot resten av boligen, i form av branndør. Hele arealet som søkes bruksendret er lyd-/brannisolert med 2 lag gips og branngel.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fjellhamar sentrum i Lørenskog kommune og er avsatt til frittliggende småhus bebyggelse.

Nabovarsel
Det gis fritak fra kravet om å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke anses å bli berørt av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. I vurderingen er det lagt vekt på størrelsen på tiltaket, og det ikke vil medføre noen ytre endringer av byggets fasader.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
19/77930

Vedtak
Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleren gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Kartutsnitt og tegninger, mottatt 18.10.2019, legges til grunn for tillatelsen.
Arbeid skal utføres etter plan- og bygningsloven med forskrifter, dette vedtaket og godkjente tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at plassering og utførelse blir i henhold til tillatelsen.

Tilsyn
Kommunen har plikt til å føre tilsyn og avgjør i hvilke saker og i hvilken grad, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2. Det gjøres derfor oppmerksom på at tiltaket kan bli gjenstand for tilsyn.

Gebyrberegning
Gebyrene ilegges i henhold til gebyrregulativ for Lørenskog kommune. Ileggelse av gebyrer er ikke et enkeltvedtak og kan således ikke påklages.

Beskrivelse		Beløp
§ 2.7.4 Bruksendring <50m² med beboelsesrom Varenr 24		8.100
§ 2.7.6 Tillegg for endring med hoveddel Varenr 84		6.500
Total å fakturere:		14.600

Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes, dette er kun gebyrgrunnlaget.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. Klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, p.b. 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Til informasjon
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført skal det søkes om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2.

Med hilsen
byggesak

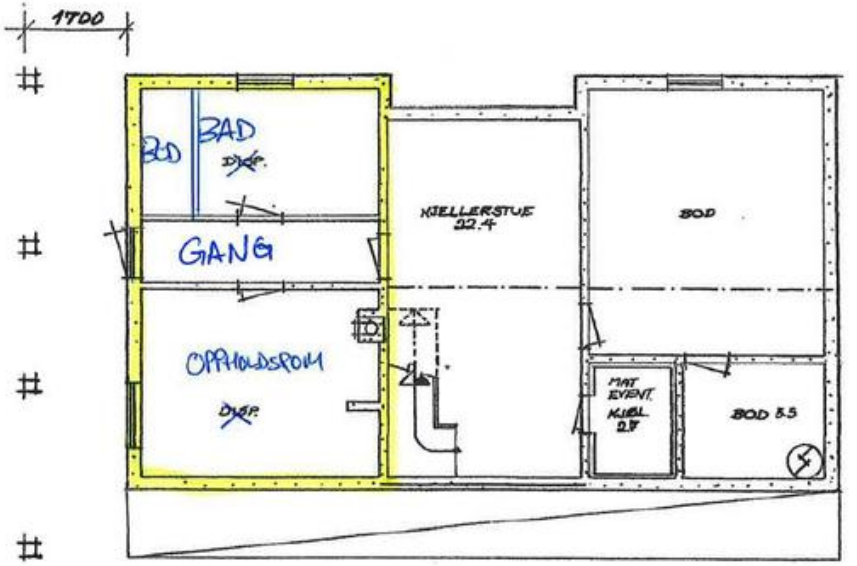
Gudmund Røgeberg for
Na Stephansen
avdelingsleder

Galina Kozlova Rønningen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Fasadetegning 107_2584
Kjellerplan etter endring 107_2584

Intern kopi til:



KJELLERPLAN

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DANIEL ANDERSSON
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0179/25
Vår referanse: 3797806/26808221
Bestilling: C3 2025-07-28 16

Dato
28.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3701	8	24.4.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	2584	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

MÅLEBREV [X] uten grensejustering [ ] med grensejustering

LØRENSKOG KOMMUNE
Kontor for Kartverk og Oppmåling

Jnr. 88/117
Målebrev nr.
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. 16.01.1989
Avsatt på kart [ ] 1:500 [ ] 1:1000

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	107	2584	
Bruksnavn/adresse	Odins vei 24		
Areal	502.18		

Dagbokstempel
24 APR. 1989
SY... SOR... EMBETE
DAGBOKNR: 3701

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

Dato for forretningen	09.02.1989
Rekvirent	Oddgeir L. Tandberg
Bestyrer	Trond Jørgensen
Forretning	Kartforretning over en parsell av gnr. 107 bnr. 360. Delingstillatelse er gitt av bygningsrådet den 10.10.88 (sak nr. 308/88), vist på situasjonskart med jnr. 3493/88. Eier og naboer var lovlig varslet.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lør.skog	28.02.89	O. P. Carlsen	T. Jørgensen

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Dokn: 3701 Tinglyst: 24.04.1989 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1989/3701/8
Attesteringstidspunkt 2025-07-28 08:36

Gnr. 107 | Bnr. 2584 | Festenr.

Representasjonspunkt
X 216514 Y 14545 Z 189

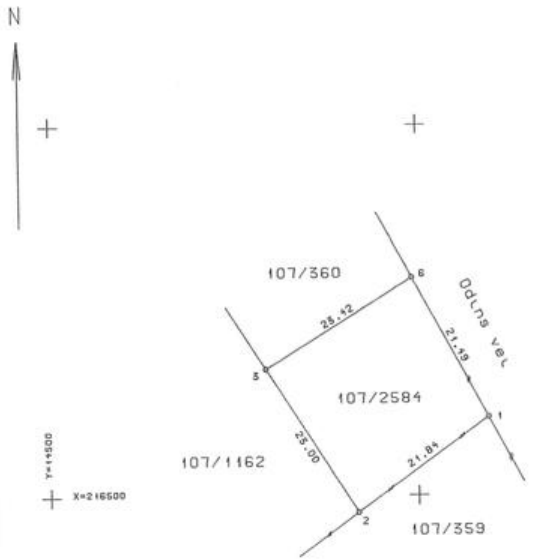
Kartblad CQ046-1-59 | X Landsnett

Målestokk 1:500 | Areal 502.18 M²

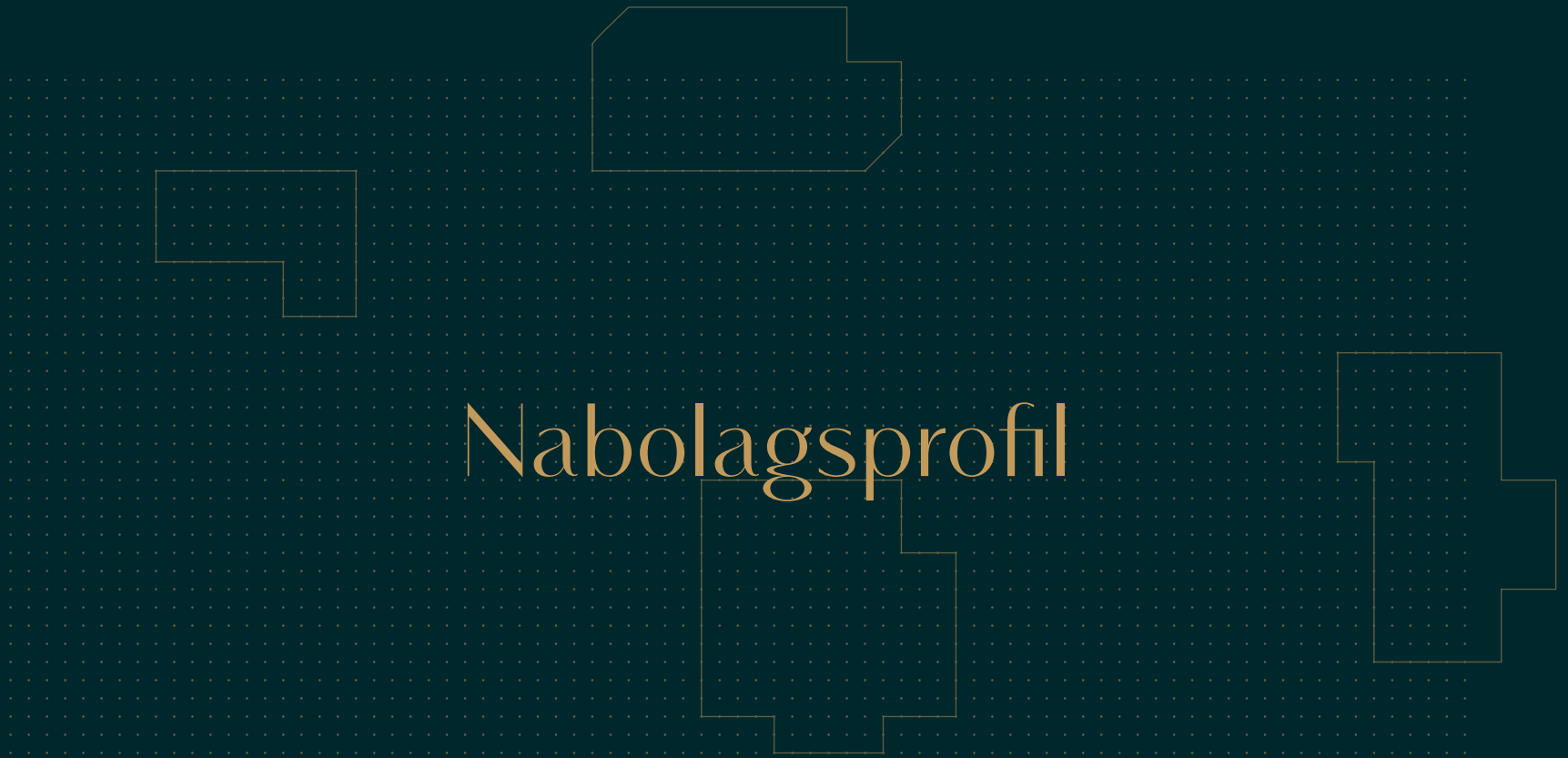
MÅLEBREVKART

Jnr. 88/117

Målebrev nr.



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
5	AL. bolt	216517.12	14529.52	28.42	
6	AL. bolt	216529.41	14549.26	21.49	
1	Gjerdestolpe	216510.51	14559.49	21.84	
2	AL. bolt	216497.77	14541.75	25.00	


Nabolagsprofil

Odins vei 24

Nabolaget Haneborglia - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)	768 elever, 29 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Luhr skole (1-7 kl.)	508 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.)	364 elever, 33 klasser	14 min 🚶 1.3 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.)	190 elever, 6 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	8 min 🚗 3.5 km

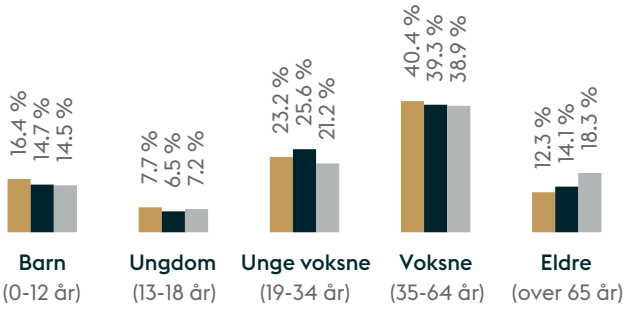
Offentlig transport

Fjellhamar stasjon	Linje 315	5 min 🚶 0.5 km
Fjellhamar stasjon	Linje L1	7 min 🚶 0.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 17.5 km
Oslo Gardermoen		32 min 🚗

Barnehager

Tre Troll barnehage (1-5 år)	52 barn	4 min 🚶 0.4 km
Fjellhamar barnehage (1-5 år)	74 barn	7 min 🚶 0.6 km
Fjellhamarveien barnehage (1-5...	64 barn	9 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haneborglia	2 111	877
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Fjellhamar stadion - Kunstgres...	7 min
Gartnerløkka - balløkke	11 min
Just Padel Fjellhamar	9 min
CrossFit Lillestrøm	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0179/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Odins vei 24 1463 FJELLHAMAR

Betegnelse: Gnr 107, bnr 2584 (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