NORDVIK

Østagløttveien 20D

4 soverom | 124 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Østagløttveien 20D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
19	Nabolagsprofil
21	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
55	Vedlegg
89	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.10.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig halvpart av tomannsbolig med 4 soverom - Alt på ett plan! - 39 m² terrasse - Garasje - Innerst i blindvei!

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**138 340,-**
Totalpris	**5 628 340,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

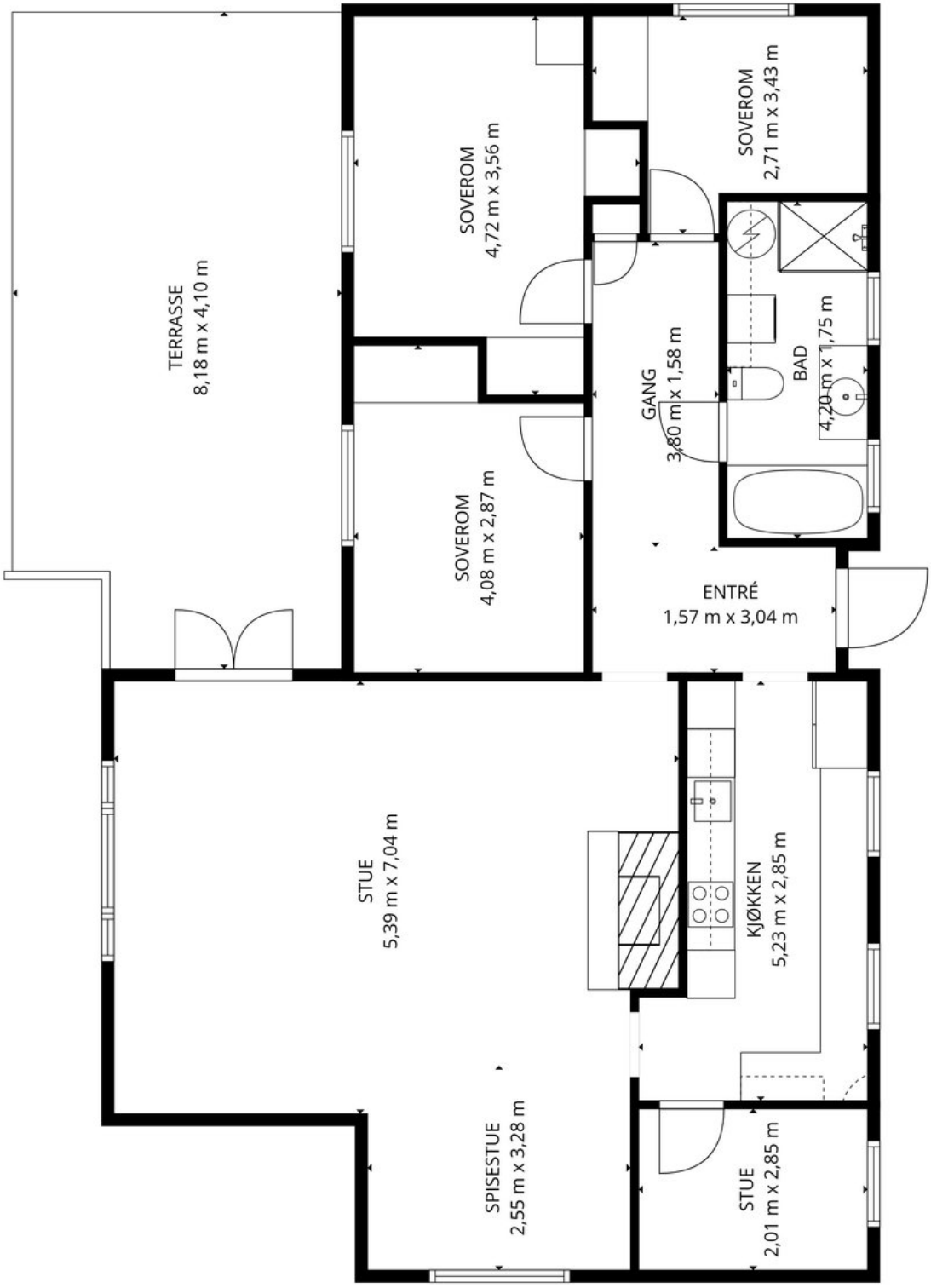
Velkommen til Østagløttveien 20D!
Dette er en familievennlig bolig med attraktiv beliggenhet på Fjellhamar. Boligen ligger innerst i en blindvei i et rolig og barnevennlig område, og byr på en praktisk planløsning med fire soverom, separat kjøkken, spisestue og en stor stue med peis og varmepumpe. Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 39 kvm med god plass til utemøbler. Eiendommen har kort vei til marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Verdt å merke seg:
Garasjeplass i dobbeltgarasje
2 parkeringsplasser ute
Flott terrasse på 39 kvm
Fin hage med plass til trampoline
Lagring på loft, under inngangspartiet og i garasjen
Innerst i blindvei

En flott bolig for familien som ønsker god plass i trygge og etablerte omgivelser!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 124 kvm
Total BRA: 124 kvm



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0223/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Østagløttveien 20D, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 1408, snr 2 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Tove Eggen

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 648 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 124 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, fire soverom (et opprinnelig arbeidsrom) og baderom
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 39 kvm. Terrasse

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-I 124 kvm: Entré, gang, kjøkken, stue, fire soverom (et opprinnelig arbeidsrom) og baderom.
1. etasje TBA 39 kvm: Utgang fra stue til terrasse

I tillegg disponerer boligen en garasjeplass på tomten.

Se punkt om ferdigattest for utfyllende informasjon om arealene i boligen.

Standard
Entré
Velkommen inn i en praktisk entré med videre adkomst til boligens øvrige rom. Inngangspartiet har takoverbygg som gir en skjermet adkomst til boligen. Ytterdøren ble skiftet i 2021 og har glassfelt samt elektronisk dørlås av typen Yale Doorman. I entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue
Stuen er et hyggelig oppholdsrom med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Rommet har en klassisk, åpen peis som bidrar til en lun atmosfære. Boligen har også installert varmepumpe som sørger for effektiv oppvarming.
Fra stuen er det utgang gjennom en tofløyet balkongdør til en terrasse med impregnerte gulvbord og levegger som bidrar til å skjerme uteplassen. På terrassen er det plass til å innrede med diverse utemøbler.

Boligen har en naturlig inndeling med spisestue, perfekt

for både hyggelige hverdagsmiddager og større selskap.

Kjøkken
Kjøkkenet har en innredning fra 2008 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen gir rommet et løft med lys grønn tone, og byr i tillegg på gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Over kokesonen er det installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med arbeidsflater til matlaging og praktiske løsninger for hverdagens behov.

Soverom
Boligen inneholder totalt fire soverom, noe som gjør at den er godt egnet for familier med behov for god plass.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement, og er innredet med en dekorativ spilevegg bak sengen. Rommet har videre skyvedørsgarderobe med speildører samt vegghengt skap over sengen som gir gode oppbevaringsmuligheter.

De øvrige rommene kan benyttes som soverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Ett av rommene benyttes i dag som stue, og er i de godkjente byggetegningene benevnt som arbeidsrom.

Baderom
Romslig baderom med fliser på gulv som i 2026 ble sparklet og malt. Rommet har behagelig gulvvarme, og himlingen har en malt, glatt overflate. Rommet er innredet med vegghengt servantskap med profilerte fronter, heldekkende servant og speil på vegg med overbelysning og stikkontakt. Videre er rommet innredet med badekar, dusjhjørne med dusjvegger, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Boligen disponerer i dag totalt tre parkeringsplasser. Den ene plassen er i egen del av dobbelgarasje, hvor garasjedelene er adskilt med vegg. Garasjen har plass til én bil samt noe oppbevaring. I tillegg benyttes iht. vedtektene én parkeringsplass foran garasjen og én parkeringsplass ved steintrappen ved inngangspartiet.

Modernisering og påkostninger
Selger har i sin eiertid:
Lagt teppefliser i korridor.
Malt kjøkken.
2022: Installert stor varmtvannsbereder med fast tilkobling. Installert av Olympus VVS og elektrisk tilkoblet av Elektrikergruppen.
2026: Lagt våtromssparkel over fliser på bad og malt i moderne farger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Installert 300L varmtvannsbereder av Olympus VVS. Fast tilkobling av Elektrikergruppen (2022) Egeninnsats: Våtromssparkel over alle fliser (vegg, gulv, dusjsone og utsiden av badekar) + malt over med Trestjerner Gulvmaling Premium (2026).

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Opprinnelige gule teglstein malt med murmaling.

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: Elanlegg kontrollert/oppgradert ved bytte av kjøkken i 2008. Arkel entreprenør.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Elanlegg kontrollert/oppgradert ved bytte av kjøkken i 2008. Arkel entreprenør.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier av bolig i første etasje byttet et rør under badet. Kjenner ikke til bedriften som utførte.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Service på varmepumpe i 2019.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier av bolig i første etasje totalrenoverte sin bolig, og bygde platting.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Sensoren til varmekabler i gulv ble skiftet i 2022. Ikke vært noe problem etter det.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Forrige eier meldte at det var dårlig trekk, men ildsted har ikke vært i bruk av nåværende eier. Feier utførte kontroll i 2019.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Noe avskalling på teglstegn under innerste soveromsvindu på terrassen. Ukjent grunn. Noe sporadisk avskalling enkelte andre steder.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Varmepumpe fungerer godt, men må tilbakestilles ca. 1 gang i året og bør renses 2 ganger i året (dette kan man utføre selv, eller få service).

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: I forbindelse med vanning av planter som sto innerst i hjørnet ved sofaen i stuen i en sommerferie kom det vann på parketten. Parketten i dette området har derfor skjevheter.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget fra 2022.

Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningssakkyndig
Roar Jødahl

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten: 20.10.2026

Bygning:
Horisontaldelt 2-mannsbolig fra 1966. Boligen har pappshingel på taket, og renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål. Boligen har loft med tilgang via loftsluke med stige i gangen. Taket er utført som saltak av sperrekonstruksjon. Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig teglsteinsfasade.

I følge eier er det denne boenheten som har ansvaret for utvendig tak på eiendommen.

Innvendig:
Gulvoverflater består av laminat, teppefliser og parkett. Veggene har tapet, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte glatte flater, panelplater og himlingsplater.

Vinduer og dører:
Boligen har malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Årstallet på vinduene varierer fra 1990 og til 2010. Boligen har fabrikkmalt ytterdør med 3-lags glass. Døren har montert type yale doorman.
Innvendige dører består av eldre malte fyllingsdører. Boligen har malt tofløyet balkongdør med 2-lags isolerglass. Boligen har terrasse med impregnerte gulvbord og levegger.

Tekniske installasjoner:
Boligens innvendige vannrør er av ukjent årstall. Bereder er plassert på bad/vaskerommet. Bereder ble flyttet opp fra kjeller i 2022. Boligen har montert varmepumpe fra 2012 med service i 2019. Synlige avløpsrør er av plast. Avløpsrørene er av ukjent type og fra ukjent år, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Boligen har brannvarsling og slukkerutstyr. Boligen har mursteinspipe og åpen peis i stuen uten innsats. Nåværende eier har ikke brukt peisen. Det var kontroll av pipe og peis i 2019. Det er ingen sotluke i boligen den er i kjellerleiligheten som eies av andre.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig ventilering via luftesplater i vinduene og veggventiler. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Elkraft:
Elskapet er plassert i entreen, skapet har automatsikringer. Det ble gjort arbeider på det elektriske anlegget i 2022, tilkobling av bereder og feilsøking på kurs i garasjen. Ikke vært noen kontroll på anlegget ellers siden 2008. Det foreligger samsvarserklæringer på nevnte arbeider i 2022.

Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking:
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslalg, skorsteiner over tak:
Det er flassing av maling på forkantbeslagene og det anbefales at beslag rundt pipe inspiseres av en blikkenslager.

- Takkonstruksjon/Loft:
Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon:
Bordkledning bærer preg av elde og værslitasje og må påregnes og byttes ut.

- Vinduer:
Flere av vinduene har passert over halvparten av forventet levetid.

- Balkongdør:
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Balkongdøren har passert over halvparten av forventet brukstid.

- Terrasse:
Overflater trenger vedlikehold grunnet slitasje.

- Overflater - Gulv:
Gulvoverflater har en del bruksslitasje som oppsrekking i skjøter på laminaten samt noe svelleskader. Parkettgulvet i stue har vært utsatt for vannsøl etter lekkasje fra blomsterpotter. Dette har ført til lamellslipp og oppsprekking av parketten.

- Innvendige dører:
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Bad/vaskerom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Det er noe slitasje og på innredning og skuffer som er litt vanskelig å lukke på innredningen.
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- Kjøkken:
Det er skader på benkeplate ved oppvaskmaskinen etter avdamping fra oppvaskmaskinen. Det er tillegg en del generell overflateslitasje på innredningen.
Lyset på viften var defekt under befaringen.

- Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger:
Hovedstoppekran ble ikke funnet under befaringen.
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vann -og avløpsavledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering:
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad/vaskerom:
Ifølge tidligere takst/salgsoppgave ble det utført fornyelser av badet i 1998. Omfang, oppbygging og utførelse er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets membran eller øvrige oppbygging. Eksisterende flisoverflater ble sparklet og malt i 2026.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav og for å unngå fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Bad/vaskerom - tilliggende konstruksjoner:
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg fra soverom til bak dusjsonen det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.
Det ble målt 8.9 vektprosent i gulvsvill som er tørt. 18.8 vektprosent i stender ved siden av hulltaking. På veggoverflaten ble det målt 20.5 vektprosent. Målingen er gjort med pigg. Tatt målingene i betraktning så er det et lite område som det var utslag på.
Det er viktig å kartlegge skadeomfanget og identifisere fuktkilden. Skadde materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt. Årsaken til fukten må utbedres for å sikre en varig løsning.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Kjøleskap, koketopp, ovn og mikrobølgeovn.
Mikrobølgeovn fungerer, men mangler deksel/knapp.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Skap i garasjen, rosa skap på barnerom, lampe over spisebord, trekasser på vegg ved siden av TV i stuen, hengende lamper over TV, hengende lamper over kommode i stue, og hengende lampe på barnerom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men seksjonseier er ansvarlig for at leietakere følger sameiets vedtekter, eierseksjonsloven og øvrige regler for boforhold generelt. Seksjonseiere skal informeres om utleieforhold og kontaktinformasjon.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Peis

Boligen har montert varmepumpe fra 2012.

Boligen har mursteinspipe og åpen peis i stuen uten innsats.

Det var kontroll av pipe og peis i 2019.
Nåværende eier har ikke brukt peisen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Strømkostnad i 2025 var kr. 23 000,-.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm fra 09.11.2025. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Det er ingen felleskostnader mellom boenhetene per i 23.10.2026.

1. Husforsikring (hver seksjonseier har ansvar for at regler i husforsikringen overholdes, og er økonomisk ansvarlig hvis brudd på regler fører til forsikringstap).

Kommunale avgifter
Kr 29 838,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie/tilsynsgebyr kr. 653,-
Fastledd renovasjon kr. 3 483,-
Vanngebyr kr 7 439,-
Avløpsgebyr kr 8 994,-
240 L Renovasjon 5 054,-
Eiendomsskatt kr. 4 215,-
Totalt kr. 29 838,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 11 134,- pr år (Gjensidige med polisenummer 91911875).
- Alarm fra Verisure kr 650,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 300,- pr mnd.

Hver av seksjonene er forpliktet til å holde orden på sine respektive disponerte arealer/områder av tomten.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 215,- pr. 01.01.2026
Fra og med 2026 er det innført eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Eiendomsskatten for 2026 er på 1 promille. Eiendomsskatten kan økes med 1 promille per år, til totalt 4 promille. Eiendomsskatten beregnes av 70% av boligverdien og det blir også fratrukket et bunnfradrag på kr 100.000.

Boligverdien som legges til grunn for beregningen er markedsverdi fra Skatteetaten. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 541 102,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 164 408,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox.

Sameiet

Om sameiet
Eiendommen gnr. 107, bnr. 1408, i Lørenskog kommune er et sameie mellom de to eierseksjonene som bygningen på eiendommen er oppdelt i.
For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk ut fra det bruksareal (BRA) som disponeres.
Seksjon 1 har sameiebrøk: 128/252 og seksjon 2 sameiebrøk: 124/252.
Seksjon 1 disponerer i tillegg takterrasse over sin entré og den venstre (vestre) del av dobbel garasje med overliggende hems.
Seksjon 2 disponerer i tillegg terrasse utenfor egen stue, terrasse ved ytterdør og høyre (østre) del av dobbel garasje.
I følge selger har eier av 20D tilgang til varmepumpen utvendig via 20C sin balkong.

Sameiet eier per i dag en snøfreser (merke biltema) sammen. Denne kan benyttes for å måke snø ved behov. Fellesområder skal måkes kontinuerlig ved snøfall. Grøntareale skal vedlikeholdes kontinuerlig. Gressplen bør klippes hver andre uke i vår/sommer-månedene.

Seksjonseiere har selv ansvar for vedlikehold av plen på egendisponerte områder, men vedlikehold av fellesområdet fordeles mellom seksjonene.

Det legges opp til følgende vedlikeholdsplan for bygningen:
- Bygningen skal beises/males ved behov. Arbeidet skal utføres ved at hver sameier maler og reparerer de utvendige vegger ved sin seksjon. Dette gjelder ogsa mur.
- Garasje skal males på lik linje som bolig. Dette kan gjøres på dugnad med delte utgifter (50/50),eller ved at en seksjon betaler for maling og andre seksjon utfører jobben).
- Vedlikehold av dører og vinduer er hver enkelt sameiers ansvar, men bør ikke være til sjenanse.
- Innvendig vedlikehold er den enkelte sameiers ansvar. Dette gjelder også skader som kan oppstå ved utført arbeid i en seksjon.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er dugnadsplikt i sameiet.
Siste helg i mai og siste helg i september skal det utføres felles dugnad. Dette innebærer raking av løv, plukke søppel fra bakken og bortkjøring av løv og søppel. Busker skal trimmes og oppkjørsel samt område foran garasje skal spyles.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 703 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Tomten omfattes ikke av seksjoneringen og er fellesareal for sameiet.
Juni 2020 er det utviklet en disposisjonsplan over de ulike deler av tomta. Disposisjonsplanen omfattes av husordensreglene, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er fellesareal og hvilket areal som disponeres av seksjonene. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt

areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Denne seksjonen har tomteareal på 51,5 kvm iht. matrikkelbrev fra Lørenskog kommune. Matrikkelbrevet er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er pent opparbeidet med plen og gangstier, samt asfaltert gårdsplass.
Hver av seksjonene er forpliktet til å holde orden på sine respektive disponerte arealer/områder av tomten.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Området er kjent for gode oppvekstsvilkår, rolige omgivelser og nærhet til både natur, servicetilbud og kollektivtransport.

For den aktive finnes flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Bråteåsen, Bråteskogen og Haneborgåsen byr på fine turstier året rundt, og både Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet og Langvannet ligger innen kort avstand. Ved Vesletjernet finner du blant annet flytebrygge, mens Langvannet har en populær og langgrunn badeplass.

Nabolaget har et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne. I nærheten ligger Slora idrettspark med idrettshall, fotballbane og lekeplass, samt Fjellhamar stadion og Just Padel. Lørenskog er generelt kjent for et sterkt idrettsmiljø med blant annet golfbane på Losby, svømmehall, tennisanlegg, ishall og flere moderne flerbrukshaller.

Lørenskog sentrum byr på et godt utvalg av kultur- og fritidstilbud. Her finner du blant annet Lørenskog Hus med bibliotek, kafé, arrangementer og ulike aktiviteter for både store og små. For ungdom er Aktivitetshuset Volt en populær møteplass med sosiale aktiviteter, spill og serveringstilbud.

Kun en kort kjøretur unna ligger SNØ, Norges helårsarena for ski- og snøaktiviteter. Her kan man stå på ski året rundt, benytte langrennsløyper eller besøke det populære aktivitetsområdet for hele familien.

Dagligvarehandel gjøres enkelt med butikker som Kiwi, Coop Mega og Meny i nærområdet. Strømmen Storsenter ligger kun få minutters kjøretur unna og tilbyr et omfattende utvalg av butikker, serveringssteder og servicetjenester. I tillegg er både Metro, Triaden, Lillestrøm og Oslo lett tilgjengelig.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Fra Fjellhamar stasjon, som ligger i gangavstand fra boligen, er det hyppige avganger mot blant annet Lillestrøm og Oslo. Med bil er det kort vei til Strømmen, Lørenskog sentrum, Lillestrøm og Oslo, samt Oslo lufthavn Gardermoen.

For barnefamilier er beliggenheten særlig attraktiv med flere barnehager og skoler i nærmiljøet. Det er gang- og sykkelavstand til både barneskole og ungdomsskole, samtidig som det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder.

Bebyggelse
Småhusbebyggelse

Skoler og barnehager
Grønlia barnehage (1-5 år) 900 m
Jennah barnehage 14 min
Tre troll barnehage (1-5 år) 1.6 km

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 2 km
Luhr skole (1-7 kl.) 2.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 2.3 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 3.5 km
Lørenskog videregående skole 2.7 km
Strømmen videregående skole 4.4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger byggeanmeldelse i forbindelse med oppføring av nybygg, datert 21.07.1964.

Det foreligger godkjente byggetegninger av eiendommen datert 17.08.1964.
Det foreligger godkjente byggetegninger av garasjen, datert 21.10.1969.
Det foreligger godkjente byggetegninger av tilbygg for Østagløttveien 20C, datert 23.09.1999.

Dagens plantegning avviker fra godkjente byggetegninger. Følgende avvik er registrert: Opprinnelig er det etablert en trapp mellom boenhetene, plassert mellom baderom og entré. Eiendommen fremstod som nybygg som en enhet. I dag er det ingen trapp, og badet er utvidet.

Eiendommen har fire soverom, hvorav ett er opprinnelig omtalt som arbeidsrom.

Eiendommen ble seksjonert i 2007 og er matrikkelført som boligseksjon. Det foreligger ikke tegninger mottatt fra kommunen som bekrefter den opprinnelige godkjenningen av tomannsboligen. Seksjoneringen og matrikkelføringen tilsier imidlertid at eiendommen har vært registrert og benyttet som egen boligseksjon over tid.

Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle avvik mellom foreliggende dokumentasjon og faktisk bruk av eiendommen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold reguleringsplan 13-4-01 "området rundt Østagløttveien", vedtatt 16.03.1966.

Reguleringsplaner
Id 1966001
Navn Området rundt Østagløttveien
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse16.03.1966
Bestemmelser
- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9269/1966001_Bestemmelser.pdf
Delareal 98 kvm
Formål Kiørevei
Delareal 627 kvm
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Kommuneplanbestemmelse vedtatt den 15.03.2023 erstatter § 3 om nettoareal i disse reguleringsbestemmelsene.

En del av tomten, som omfatter garasjen, er ikke omfattet av reguleringsplanen, men omfattet av kommuneplanen. I kommuneplanen er dette arealet avsatt til boligbebyggelse, nåværende, slik tomten for øvrig er.

En del av tomten er i reguleringsbestemmelsene avsatt til kjørevei.

Eiendommen er omfattet av kommuneplan:

Id 2024004
Navn Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.06.2026
Delareal 784 kvm
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn B

Kommuneplaner under arbeid
Id 2024004
Navn Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

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

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

3222/107/1408/2:
31.08.1967 - Dokumentnr: 3064 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:986
Rett til å koble vann og kloakkledning fram til kum i bnr. 1490`s grunn
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1408
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar:
Rett for bnr. 1489 og bnr. 986 til å koble til sine vann- og kloakkledninger på felles hovedledninger frem til kum i bnr. 1490´s grunn.

31.01.1985 - Dokumentnr: 933 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2168
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1408
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar:
Rett for bnr. 2168 til å føre vann- og klokkledning over bnr. 1408´s grunn, samt rett til reparasjon og vedlikehold.

03.02.1989 - Dokumentnr: 1087 - Erklæring/avtale
Kartforr. holdt den 13.01.88.
Areal 784.19 m2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1408
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar:
Målebrev som bekrefter tomtens størrelse.

25.10.1991 - Dokumentnr: 13918 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om disposisjonsrett av veigrunn for Lørenskog

Kommune fra Kildeveien til snuplasser ved nr.12 B og 24
Ca.245 m.M.fl.best.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1408
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar:
Disposisjonsrett for kommunen for vedlikehold, snøbrøyting og grøfterensk innenfor begrensningene for regulert veiarealet iht. plan fra 16.03.66. Gjerder og stolper er unntatt ansvar for skade innenfor 4 meter fra vegens senterlinje. Kommunens unntak av ansvar for skade etter forrige setning gjelder fra den dato kommunen godkjenner veien for kommunalt vedlikehold.

12.12.2007 - Dokumentnr: 1026823 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 124/252

Kommentar:
Seksjon 2 ligger i byggets 1. etasje, og har seksjonert tilleggsareal terrasse mot sør og en parkeringsplass mot øst i garasjen. Det er satt opp avtale mellom eiere for disposisjon av tomt og parkering. Dobbeltgarasjen er delt, der høyre del disponeres av 20C og venstre del av 20D. Selger opplyser at eiere har tilgang til varmepumpen utvendig via 20D sin balkong. Stoppekranen
er felles, og er i 20D sin fremre seksjon.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i

produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknads - 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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 800,-

Utlegg:
Foto fra (Faktureres direkte) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 700,- 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 19.10.2026
- Tilstandsrapport, datert 19.10.2026
- Energiattest
- Reguleringsplankart, datert 13.10.2026
- Kommuneplankart, datert 13.10.2026
- Matrikkelrapport, datert 13.10.2026
- Byggeanmeldelse i forbindelse med oppføring av nybygg, datert 21.07.1964
- Godkjente byggetegninger av eiendommen, datert 17.08.1964
- Godkjente byggetegninger av garasjen, datert 21.10.1969
- 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 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

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

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

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

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

Østagløttveien 20D

Nabolaget Grønlia-nord - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	23 min 2 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	6 min 2.3 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	7 min 3.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 2.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 4.4 km

Offentlig transport

Strømmen stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Strømmen stasjon Linje 375, 381, 385	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 18.5 km
Oslo Gardermoen	33 min

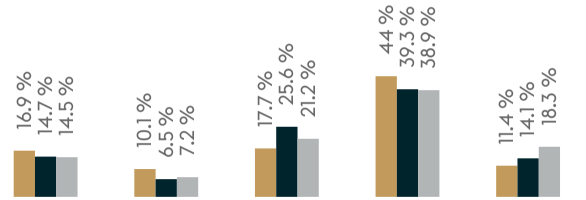
Barnehager

Grønlia barnehage (1-5 år) 129 barn	10 min 0.9 km
Jennah barnehage	14 min
Tre Troll barnehage (1-5 år) 55 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Meny Strømmen	19 min
Coop Mega Fjellhamar	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlia-nord	1 116	405
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Gartnerløkka - balløkke	10 min
Fjellhamar stadion - Kunstgres...	19 min
Just Padel Fjellhamar	20 min
Fresh Fitness Strømmen	21 min

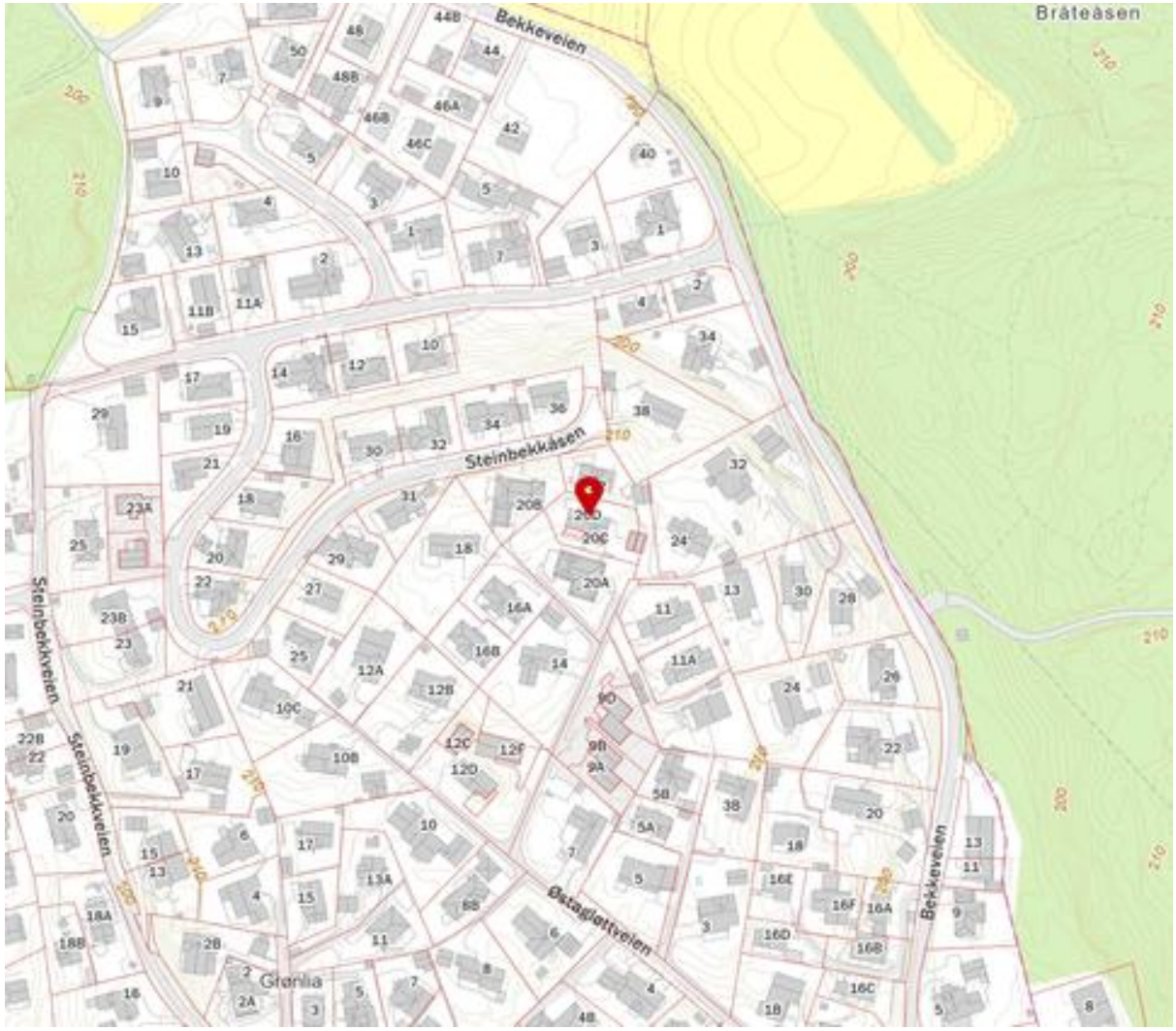
«Barnevennlig, landlig, sentralt og hyggelig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Østagløttveien 20 D, 1464 FJELLHAMAR LØRENSKOG kommune

gnr. 107, bnr. 1408, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22493-1185 **Eiendomsverdi ref nr:** LB3838

Foretak: Jødahl Takst og Bygg AS **Vår ref:** Roar Jødahl

Medlem

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

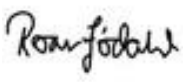
Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl
Uavhengig Takstingeniør
jodahltb@outlook.com
480 94 565

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt 2-mannsbolig fra 1966.

Boligen inneholder entrè, gang, 4 soverom, stue, spisestue. kjøkken og bad/vaskerom.
Fra stue er det utgang til en terrasse.
Inngangspartiet har takoverbygg.

Tilhørende til boligen er det halvpart av en garasje.

Boligen er en eldre, horisontaldelt 2-mannsbolig oppført i tradisjonell byggestil fra sin tid.
Bygningen fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår, men med varierende grad av modernisering og vedlikehold.
Det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til komfort og teknisk standard.
Vinduer og dører er i varierende stand og fra ulike tidsperioder, hvor noen kan være skiftet ut, mens andre er av eldre dato.
Innvendige overflater bærer preg av elde og bruksslitasje, med behov for oppussing på enkelte områder.

Tomannsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Horisontaldelt 2-mannsbolig med kjeller og 1etg.

Boligen har pappshingel på taket.
Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål fra ukjent årstall.
Boligen har loft med tilgang via loftsluke med stige i gangen.
Taket er utført som saltak av sperrekonstruksjon.
Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig teglsteinsfasade.
Teglsteinen har blitt malt i senere år.
I gavl spissene er det stående bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.
Årstallet på vinduene varierer fra 1990 og til 2010.
Boligen har fabrikkmalt ytterdør med 3-lags glass.
Døren har montert type yale doorman.
Boligen har malt tofløyet balkongdør med 2-lags isolerglass.
Boligen har terrasse med impregnerte gulvbord og levegger.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater består av laminat, teppefliser og parkett.
Veggene har tapet, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte glatte flater, panelplater og himlingsplater.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis i stuen uten innsats.
Nåværende eier har ikke brukt peisen.
Det er ingen sotluke i boligen den er i kjellerleiligheten som eies av andre.
Det var kontroll av pipe og peis i 2019.
Innvendige dører består av eldre malte fyllingsdører.
Det ble ikke observert skadedyr under befaringen.

VÅTROM Gå til side

Ifølge tidligere takst ble det utført fornyelser av badet i 1998.
Omfang, oppbygging og utførelse er ukjent.
Det foreligger ikke dokumentasjon på badets membran eller øvrige oppbygging.
Rommet har opprinnelig fliser på vegg som har blitt sparklet og malt med våtromsprodukter, dette ble utført i 2026.
Himlingen har malt glatt overflate.
Rommet har flislagt gulv som har blitt spaklet og malt med våtromsprodukter, dette ble gjort i 2026.
Gulvet har elektriske varmekabler.
Det er benyttet malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt. Sluket er av plast, og det ble målt 10 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved terskel.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg som går opp på loftet.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg fra soverom til bak dusjsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil
er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det
anbefales at dette monteres.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens innvendige vannrør er av ukjent årstall.
Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilering via luftesplater i vinduene og veggventiler.
Bereder er plassert på bad/vaskerommet.
Det ble ikke stadfestet alder under befaringen da merking av bereder ikke ble funnet.
Bereder ble flyttet opp fra kjeller i 2022.
Boligen har montert varmepumpe fra 2012.
Siste service ble utført i 2019.
Elskapet er plassert i entreen, skapet har automatsikringer.
Det ble gjort arbeider på det elektriske anlegget i 2022, tilkobling av bereder og feilsøking på kurs i garasjen.
Ikke vært noen kontroll på anlegget ellers siden 2008.
Det foreligger samsvarserklæringer på nevnte arbeider i 2022.
Boligen har brannvarsling og slukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed
begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Avløpsrørene er av ukjent type og fra ukjent år, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra ukjent år, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

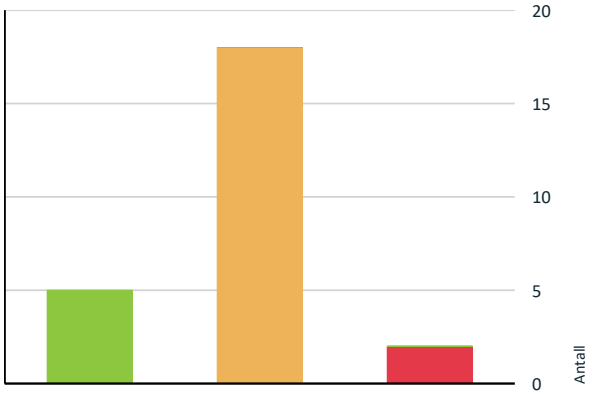
Tomannsbolig

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

Tegninger er gjennomgått.
Det foreligger ikke ferdigattest i kommunen.
I følge eier er det de som eier gjeldene eiendom som har ansvaret for utvendig tak.

Sammendrag av boligens tilstand

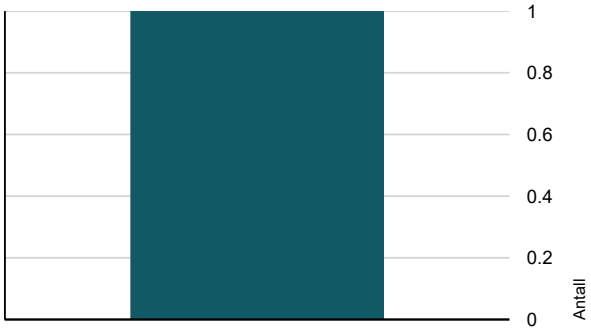
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1966

Anvendelse
Boformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har pappshingel på taket.

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.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er flassing av maling på forkantbeslagene og det anbefales at beslag rundt pipe inspireres av en blikkenslager.

Konsekvens/tiltak
• Flassing av maling på forkantbeslagene bør utbedres for å hindre videre forringelse og risiko for rustdannelse, som kan føre til lekkasjer. Beslag rundt pipe bør inspiseres av blikkenslager for å avdekke eventuelle skader eller mangler, slik at lekkasjer og følgeskader kan unngås.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har loft med tilgang via loftsluke med stige i gangen.
Taket er utført som saltak av sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

Det anbefales at ventilasjonsrøret fra avtrekksvifte på kjøkkenet sjekkes ut da det er noe forekomst av fuktskjolder og svertesopp på undertaket der ventilasjonsrøret kommer opp, noe som kan tyde å en luftlekkasje eller mangelfull isolering av røret.


Bilde av ventilasjonsrøret fra kjøkkenvifte.


Loftet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig teglsteinsfasade.
Teglsteien har blitt malt i senere år.
I gavl spissene er det stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning bærer preg av elde og værslitasje og må påregnes og byttes ut.

Konsekvens/tiltak
• Bordkledningen bør skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.
Årstallet på vinduene varierer fra 1990 og til 2010.

Vurdering av avvik:
• Flere av vinduene har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Flere av vinduene har passert over halvparten av forventet levetid, og det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer i nær fremtid for å unngå redusert funksjon og risiko for trekk, varmetap eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har fabrikkmalt ytterdør med 3-lags glass.
Døren har montert type yale doorman.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse
Boligen har malt tofløyet balkongdør med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
• Balkongdøren har passert over halparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
• Balkongdøren har passert over halvparten av forventet brukstid, og det må påregnes behov for vedlikehold eller utskiftning på sikt. Konsekvensen av alder kan være redusert funksjon, økt varmetap og risiko for skader eller punktering i glasset, noe som kan føre til økte oppvarmingskostnader og behov for utskifting.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Boligen har terrasse med impregnerte gulvbord og levegger.

Vurdering av avvik:
• Overflater trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vedlikeholdes for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflater består av laminat, teppefliser og parkett.

Vurdering av avvik:
• Gulvoverflater har en del bruksslitasje som oppsrekking i skjøter på laminaten samt noe svelleskader.
Parkett gulvet i stue har vært utsatt for vannsøl etter lekksaje fra blomsterpotter. Dette har ført til lamellslipp og oppsprekking av parketten.

Konsekvens/tiltak
• Gulvoverflater med oppsprekking og svelleskader bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusert levetid på gulvet. Lamellslipp og oppsprekking i parketten som følge av vannsøl kan føre til ytterligere skader og redusert funksjon, og det anbefales å utbedre eller bytte ut skadede områder for å unngå økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har tapet, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte glatte flater, panelplater og himlingsplater.

Radon

Beskrivelse
Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.
Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.
Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

___
Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.
Radon aktsomhet i området definert "Middels"
iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er utført radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke foreligger dokumentasjon på utførte målinger eller installert radonsperre.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og målinger er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan ikke utelukkes at det finnes helseskadelige radonnivåer i boligen.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis i stuen uten innsats.
Nåværende eier har ikke brukt peisen.
Det er ingen sotluke i boligen den er i kjellerleiligheten som eies av andre.
Det var kontroll av pipe og peis i 2019.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består aveldre malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert skadedyr under befaringen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Ifølge tidligere takst/salgsoppgave ble det utført fornyelser av badet i 1998.
Omfang, oppbygging og utførelse er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets membran eller øvrige oppbygging.
Eksisterende flisoverflater ble sparklet og malt i 2026.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har opprinnelig fliser på vegg som har blitt sparklet og malt med våtromsprodukter, dette ble utført i 2026.
Himlingen har malt glatt overflate.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv som har blitt spaklet og malt med våtromsprodukter, dette ble gjort i 2026.
Gulvet har elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er benyttet malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt. Sluket er av plast, og det ble målt 10 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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 våtrommet.



Sluk i dusjsonen.

Tilstandsrapport



Sluk ved vaskemaskinen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er noe slitasje og på innredning og skuffer som er llitt vanskelig å lukke på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut innredning og skuffer for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg som går opp på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg fra soverom til bak dusjsonen.
Det ble målt 8.9 vektprosent i gulvsvill som er tørt. 18.8 vektprosent i stender ved siden av hulltaking.
På veggoverflaten ble det målt 20.5 vektprosent.
Målingen er gjort med pigg.
Tatt målingene i betraktning så er det et lite område som det var utslag på.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å kartlegge skadeomfanget og identifisere fuktkilden. Skadde materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt. Årsaken til fukten må utbedres for å sikre en varig løsning.

Det ble under fuktsøk i vegg fra tilstøtende rom til bak dusjsonen oppdaget forhøyede verdier av fukt.
Det ble ikke målt fukt i bunnsvill men i stender ved siden av hulltakingen og på overflate på sponplaten på soverommet.
På baksiden av utborret sponstykke ble det oppdaget svertesopp.
Det er ikke kjent hva årsaken til dette er.
Vannrør til dusjen ligger som åpen rørføring på vegg.
Det må gjøres nærmere undersøkelser ved åpning av vegg på soverom for å konstatere omfang og skadeårsak.
Kostnadsestimat som settes er kun et estimat og kan ikke forveksles med et endelig konstnadsbilde.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktmåling i sponplate med pigger.



Fuktmåling i svill.



Fuktmåling i stender ved siden av hulltakingen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er skader på benkeplate ved oppvaskmaskinen etter avdamping fra oppvaskmaskinen.
Det er tillegg en del generell overflateslitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre eller skifte benkeplaten ved oppvaskmaskinen for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.
Generell overflateslitasje på innredningen har lav konsekvens, men kan utbedres etter behov for estetisk forbedring.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Lyset på viften var defekt under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Lyset på kjøkkenventilatoren bør repareres eller byttes ut for å sikre tilstrekkelig belysning ved bruk av kjøkkenet. Manglende lys kan redusere sikkerheten og brukervennligheten ved matlaging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens innvendige vannrør er av ukjent årstall.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekran ble ikke funnet under befaringen.

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering via luftesplater i vinduene og veggventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert på bad/vaskerommet.
Det ble ikke stadfestet alder under befaringen da merking av bereder ikke ble funnet.
Bereder ble flyttet opp fra kjeller i 2022.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har montert varmepumpe fra 2012.
Siste service ble utført i 2019.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elskapet er plassert i entreen, skapet har automatsikringer.
Det ble gjort arbeider på det elektriske anlegget i 2022, tilkobling av bereder og feilsøking på kurs i garasjen.
Ikke vært noen kontroll på anlegget ellers siden 2008.
Det foreligger samsvarserklæringer på nevnte arbeider i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannvarsling og slukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og fra ukjent år, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra ukjent år, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1968

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

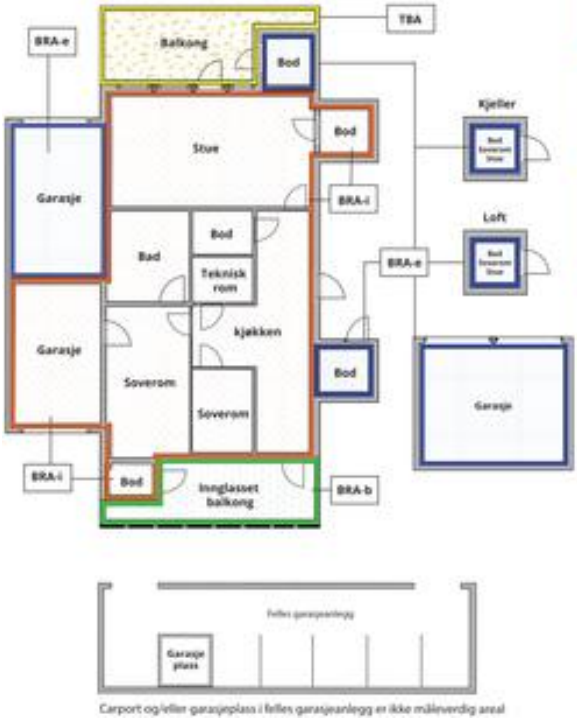
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	124			124	39
SUM	**124**				**39**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, soverom, soverom, soverom, soverom, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.
Det foreligger ikke ferdigattest i kommunen.
I følge eier er det de som eier gjeldene eiendom som har ansvaret for utvendig tak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Arbeider på det elektriske anlegget i 2022.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1408		2	51.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østagløttveien 20 D

Hjemmelshaver
Eggen Tove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og gangstier. Asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold

Forutsetninger

til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

TOVE EGGEN	9578-5993-4-3722925	2026-10-19 09:36:46

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
19. okt. 2026

Oppdragsnummer
65-0223/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østagløttveien 20D, 1464 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Tove Eggen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 2016

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, privat forsikring
Polisenummer: 91911875
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Installert 300L varmtvannsbereder av Olympus VVS. Fast tilkobling av Elektrikergruppen (2022) Egeninnsats: Våtromssparkel over alle fliser (vegg, gulv, dusjsone og utsiden av badekar) + malt over med Trestjerner Gulvmaling Premium (2026)

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

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Opprinnelige gule teglstein malt med murmaling.

---

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: Elanlegg kontrollert/oppgradert ved bytte av kjøkken i 2008. Arkel entreprenør.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elanlegg kontrollert/oppgradert ved bytte av kjøkken i 2008. Arkel entreprenør.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier av bolig i første etasje byttet et rør under badet. Kjenner ikke til bedriften som utførte.

---

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.?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: Service på varmepumpe i 2019.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier av bolig i første etasje totalrenoverte sin bolig, og bygde platting.

---

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?

Ja

Beskriv: Sensoren til varmekabler i gulv ble skiftet i 2022. Ikke vært noe problem etter det.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Forrige eier meldte at det var dårlig trekk, men ildsted har ikke vært i bruk av nåværende eier. Feier utførte kontroll i 2019

---

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: Noe avskalling på teglestegn under innerste soveromsvindu på terassen. Ukjent grunn. Noe sporadisk avskalling enkelte andre steder.

---

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?

Ja

Beskriv: Varmepumpe fungerer godt, men må tilbakestilles ca. 1 gang i året og bør renses 2 ganger i året (dette kan man utføre selv, eller få service).

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

---

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med vanning av planter som sto innerst i hjørnet ved sofaen pp stuen i en sommerferie kom den vann på parketten. Parketten i dette området har derfor skjevheter.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0223/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
TOVE EGGEN	**2026-10-19**

Identifikasjon

bankID TOVE EGGEN

Signicat

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



Adresse	
Østagløttveien 20D, 1464 FJELLHAMAR	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370113**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **14558225**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **1408**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
252,84

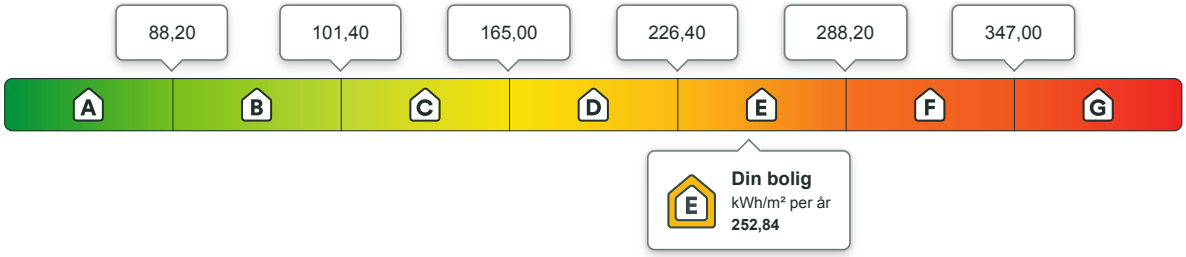
Østagløttveien 20D, 1464 FJELLHAMAR

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
36 513,60	**294,46**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Østagløttveien 20D, 1464 FJELLHAMAR

Detaljering

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

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

Østagløttveien 20D, 1464 FJELLHAMAR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

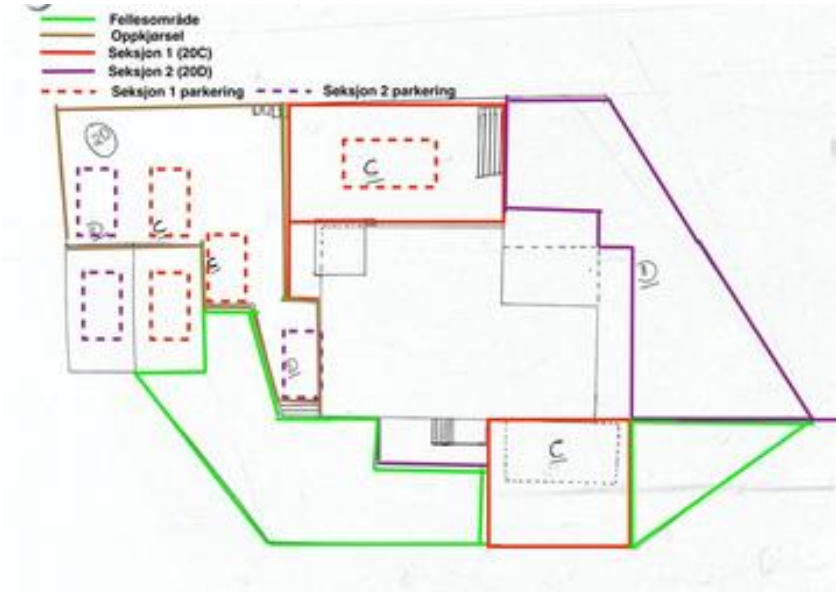
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Ordensregler for sameiet Østagløttveien 20 C og 20 D

I Østagløttveien 20 C og 20 D skal det være trygt og behagelig å komme hjem og bo. For alle som bor her :) Derfor har vi sammen satt opp noen ordensregler som gjør det ryddig og enkelt å ha det slik.

1. **Parkering** skal skje på avtalte plasser for enheten du bor i. Se skisse eller spør eiere (20C: Mumine Rifati/Nuriman Rifati 20D: Tove/Jeferson) hvis du er usikker. Alle må parkere slik at det er mulig å kjøre inn og ut fra hver seksjons parkeringsplass. Det skal ikke parkeres opp på gressplenen. Parkeringsregler gjelder selvsagt også for besøkende til seksjonene.



2. Fellesområder (brunt og grønt område) skal holdes ryddig og det skal ikke kastes søppel på bakken. Det gjelder også snusposer og sigarettstumper.

3. Søppel- og papirdunker er tilegnet bolig C eller D. Sjekk at du bruker riktig. Last ned appen **MinRenovasjon** for å se når avfall hentes.

4. Snømåking må til når det snør og gressklipping når gresset er høyt. Pass på at du tar din del av snømåkingen og gressklippingen.

5. Vanlige regler for husro gjelder. Det vil si at før kl. 7 og etter kl. 23 skal det ikke være urimelig høy lyd i boligene.

6. Boligene og uteområdene bør holdes i rimelig ryddig stand for å unngå slitasje.

7. Ved ankomst med motorkjøretøy skal det holdes forsvarlig hastighet inn mot oppkjørselen. Husk at barn leker både her og i nabolaget generelt.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





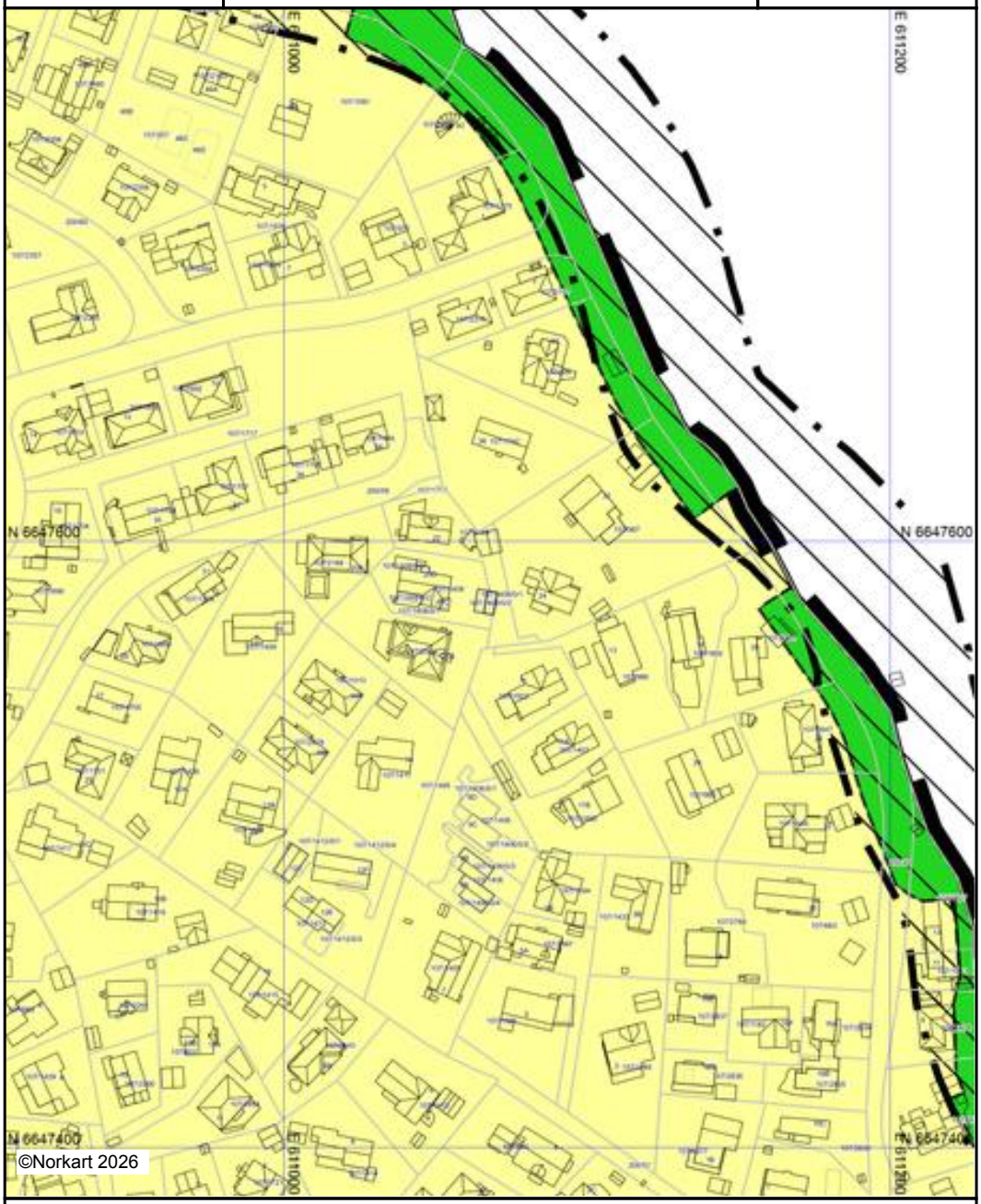
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/1408/0/2
Adresse: Østagløttveien 20D
Utskriftsdato: 13.10.2026
Målestokk: 1:2000

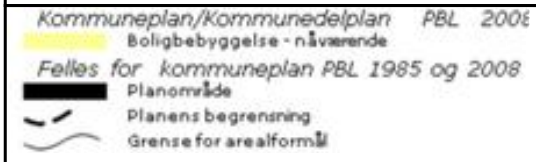
N

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



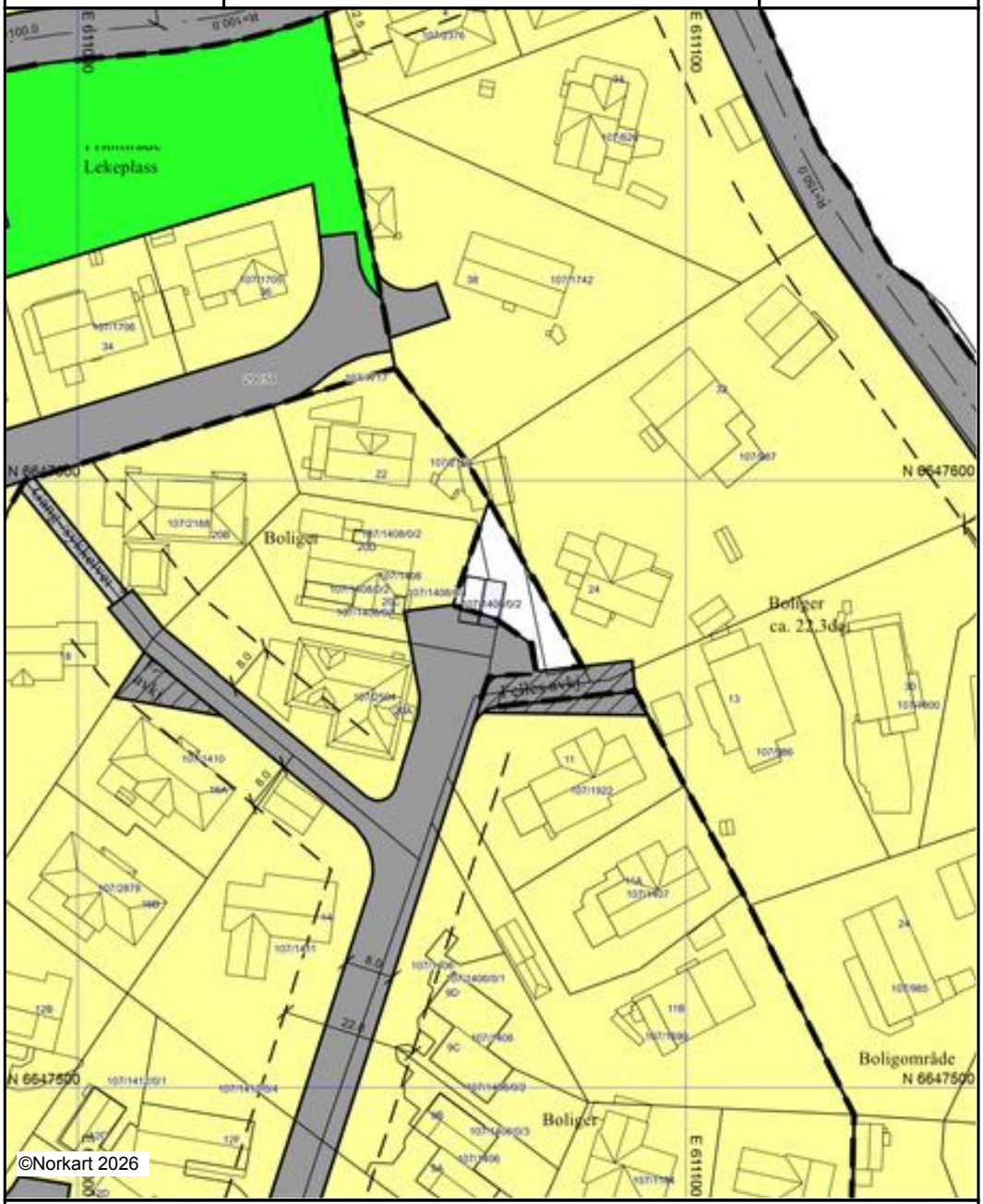
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/1408/0/2
Adresse: Østagløttveien 20D
Utskriftsdato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1000

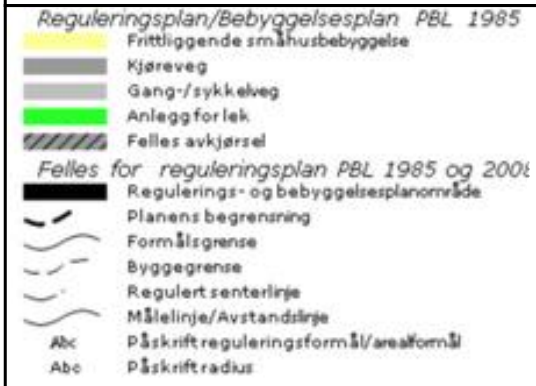
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 6-63.

J.nr. BKi jnr. 1863/64

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i LØRENSKOG, Fjellhammer.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. _____

Østagløttveien gate nr. 20 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

\-

Arbeidets art:[1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider Nybygging.

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2] kr. 90.000.-.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 2973 m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg ..... m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3] 124 m²

[1] Stryk under det som passer.
[2] Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3] Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Grunnplanstegning - tegning som viser snitt og fasader (i 2 eksemplarer.)

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Arealet er flatt. Jord og torv fjernes og fundamentene føres til fjell.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Der vises til situasjonskart samt til evtl. serskilt kart av vann & komm.kloakknett. (fordelingsnett)

§ 132, passus, 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

Fremgår av situasjonskart med byggherrens forslag til plasering av huset.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen serlige konstruksjoner.

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

Naboer er varslet i serskilte brev. Kopi vedlegges.

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

Nei, ingen industriell virksomhet, skal utøve

§ 43 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Avstand fra hovedvei til tomten er:
—"— " privat veg til tomten ca 20 m

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

Ingen.

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

Fremspring ved stue.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

Ingen.

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

Ingen balkonger, m.m.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

Ved hovedinngang støpt trappe fire trinn.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Det blir ingen arker.

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

minimum 15m maksimum 40m ~~m til gjerde.~~

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Huset oppføres i tre, med forbledning i tegel. Vegger av standere, panel innvendig samt 10 mm sponplater.
(Medl.konstruksjonsbeskrivelse R 100T

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

2 lag plater av kryssfiner, 23 mm lekter, fylt mellom stenderne av stenull, 30 mm. Ved fremkant vinduer samt ved grunnmur tilstrekkelig med grunnisoleringspapp.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Taksten.

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21 jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Trappebredde 90 cm. Trinn 18 cm opptrinn 24 cm inntrinn.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

Pipe etter gjeldende bestemmelser i Lørenskog.
Luftkanaler i blikk.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Etasjehøyde kjeller 2.~~15~~ 50 m. 1.etg. 2.50 m Loft 2.35 m
Golvflate: stue: 33 m² spiestue: 12,2 m² Soverom: 10 m² soverom 12,4 m² soverom 9,00 m² kjøkken 13,7 m²

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel: Lysareal ligger over det forlangte.

Rom for vask.tørking,brensel og matvarer i kjeller.

§ 109. Klosetter:

2 stk.klosetter.

§ 148. Innhegning:

Eiendommen innhegnes med gjerde.

Ytterligere opplysninger:

Ingen spesielle tilføyelser.

Gjeldende servitutter:

-.

Oslo/Lørenskog, den 21.juli 19 64.

F. Engelsen a/s
POSTBOKS 336 - OSLO

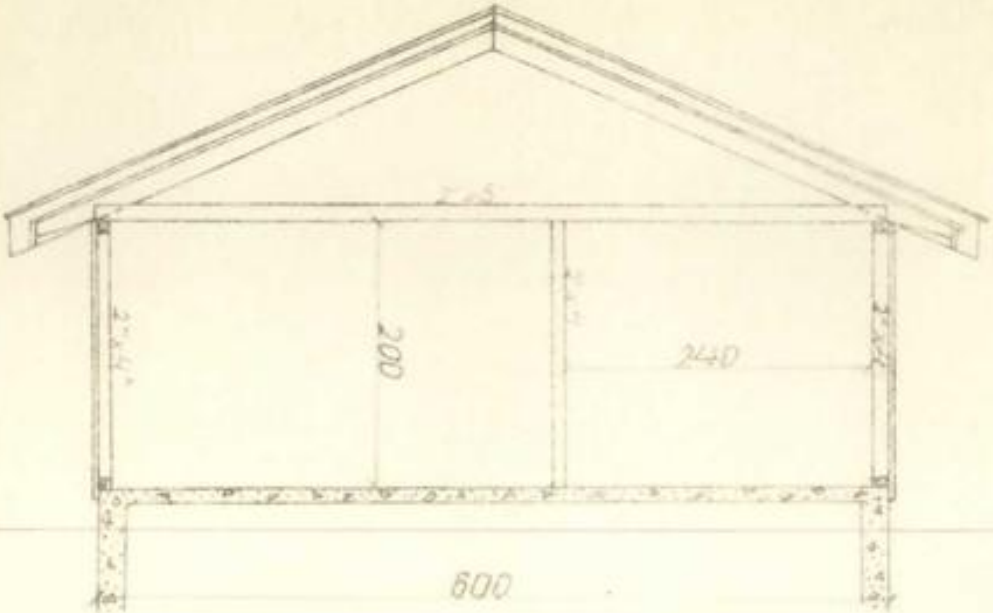
Kristian Øines.
byggherre.

Adresse: Trondheimsveien 245,
Oslo 5.

Adresse: Norsk Kunstforlag A/S,
Skippergt.9,
Oslo 1.

Byggmester Reidar Bjørge
ansvarshavende.

Adresse: Øvre Blekevei 16,Bergen.

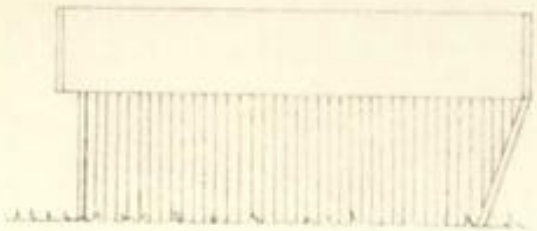


600

909

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
21/11 1969.

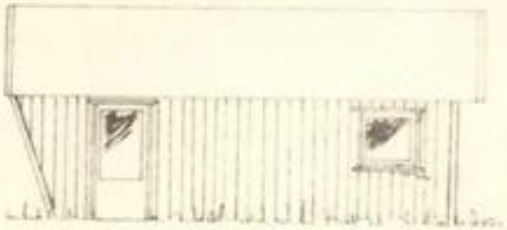
Garasje Snitt og plan	Målestokk 1:50	Datum 17/6-68.
1578 65	Kristian Øines. Østgløtt. 20	



Fasade vest



Fasade nord



Fasade øst

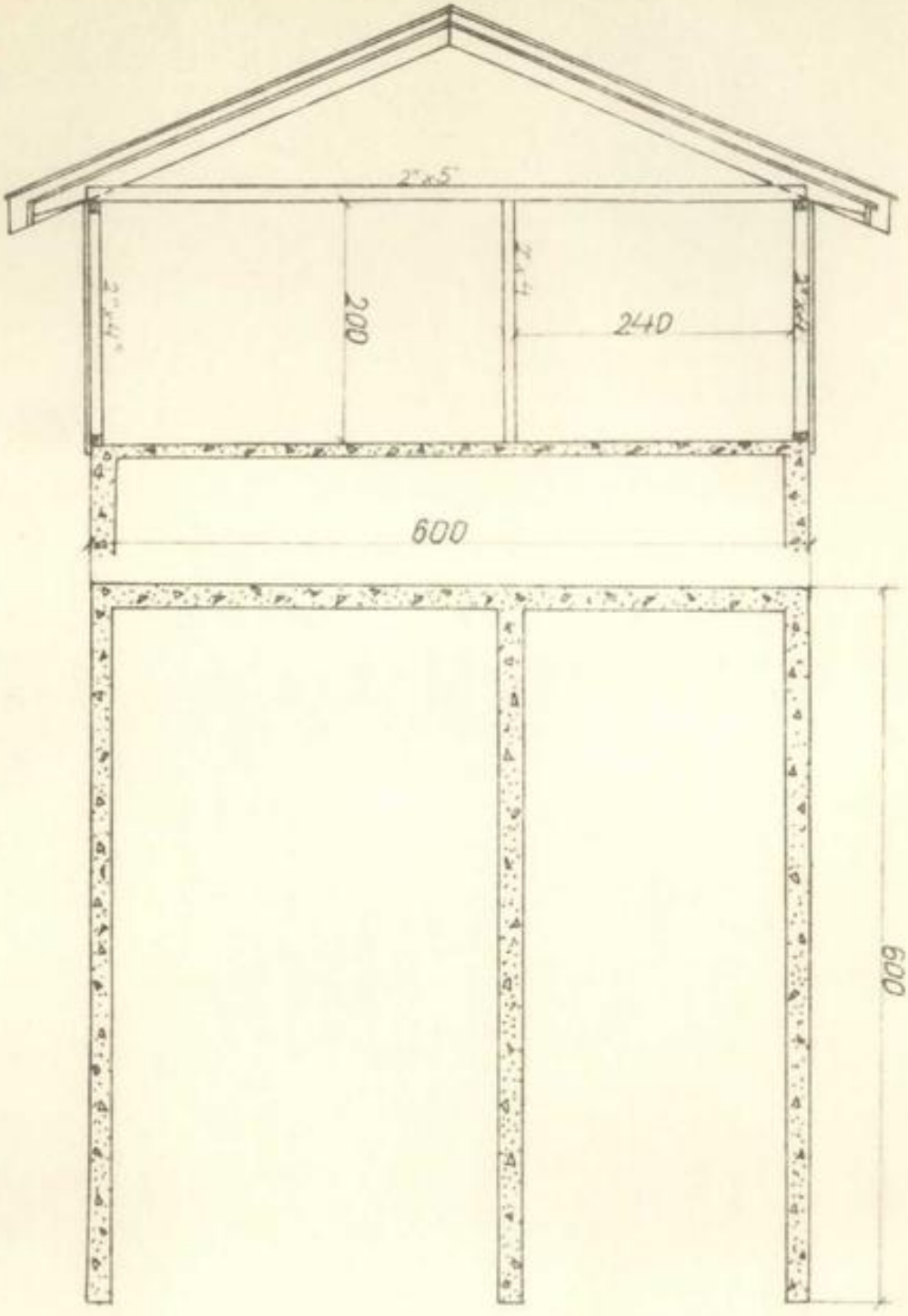


Fasade syd

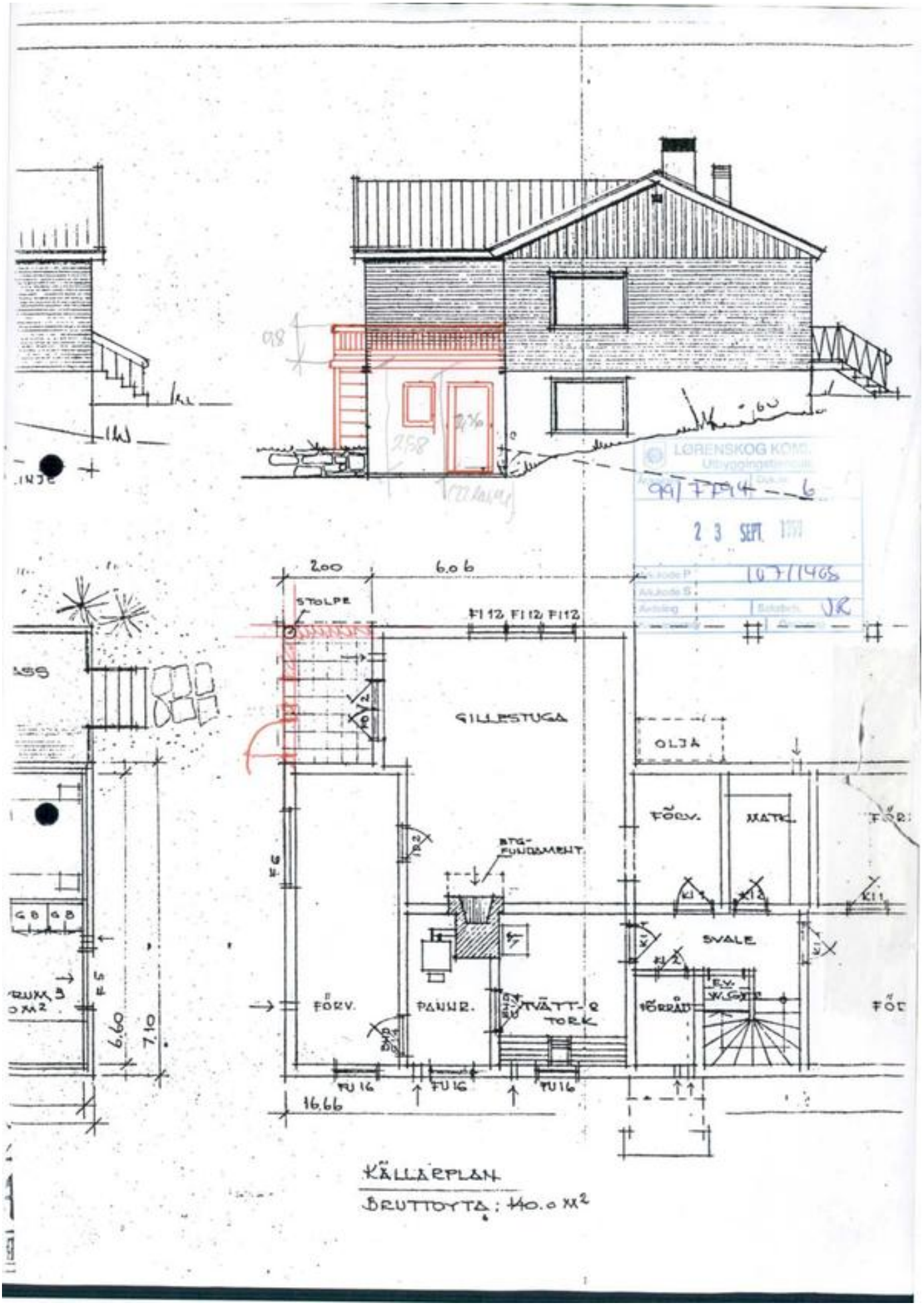
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG -
21/6 1969.

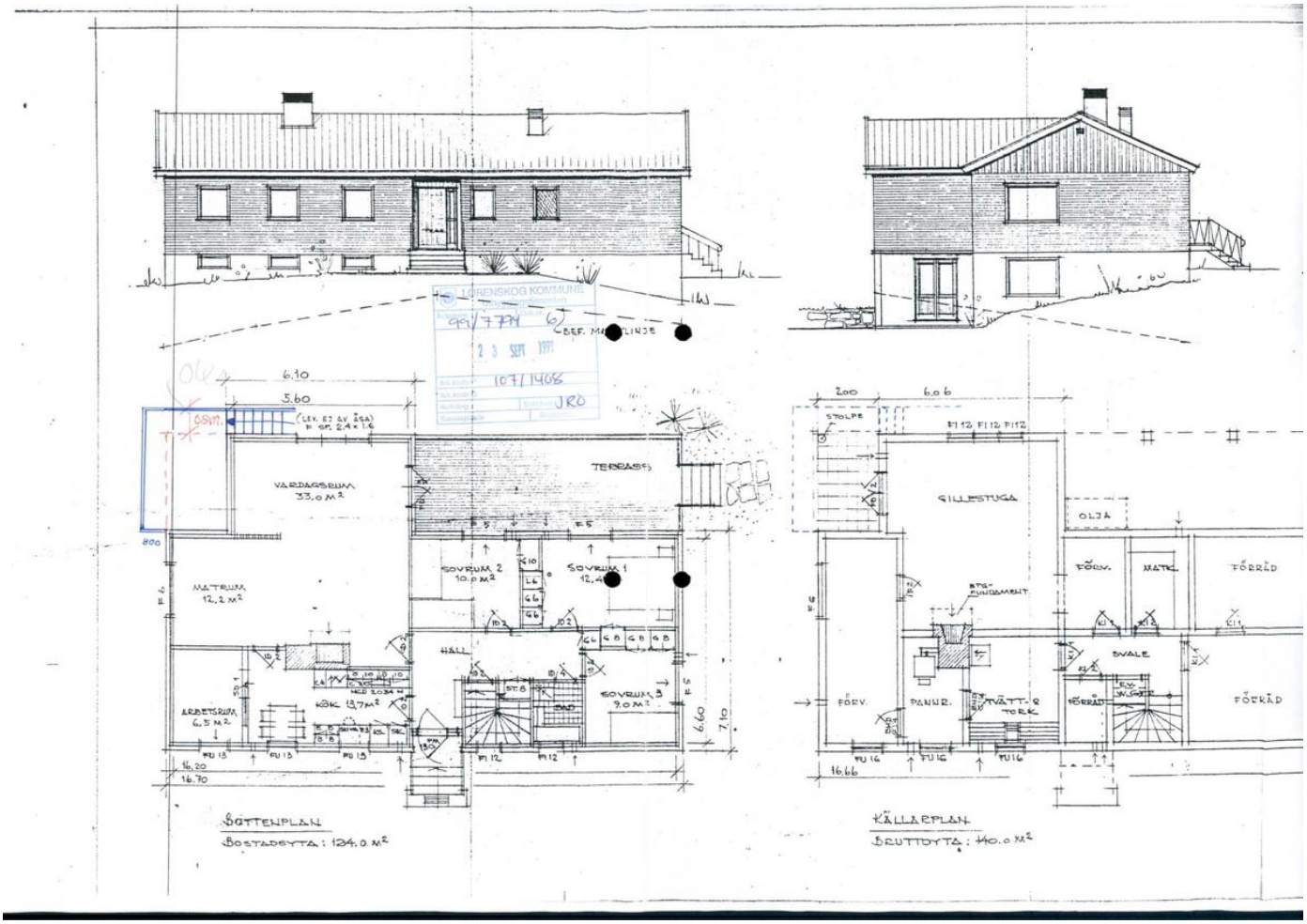
Garasje Fasader	Målestokk 1:100	Datum 25/5-68
Tomten Ulven Østagl. 11v. 20		
Dnr. Kjelsåsveien		

LR Inn. 1578/68



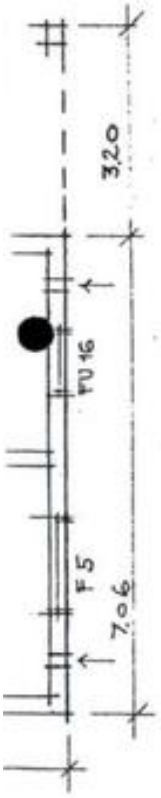
Garasje Snitt og plan	Målestokk 1:50	Datum 17/6-68
Kristian Øines. Brit Molokken		

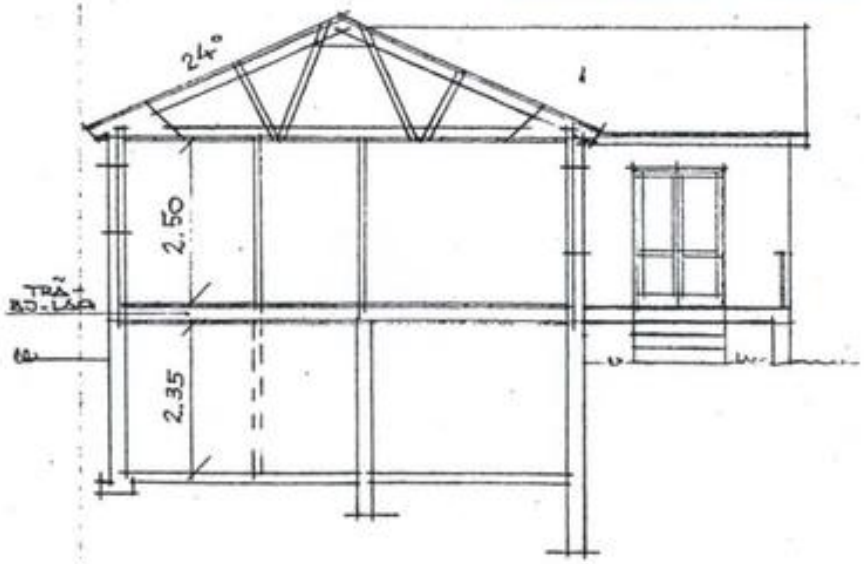

LØRENSKOG KOMM.
23 SEPT.
STOLPE
F112 F112 F112
GILLESTUGA
OLJA
FÖRV.
MATK.
SVALE
FÖRV.
PANNR.
TVÄTT- & TORK
HÖRRAD
FÖR.
BTG-FUNDAMENT
FU16
16.66
6.60
7.10
KÄLLARPLAN
BRUTTOYTA: 110.0 M²


LÄRENSKOG KOMMUNE
96/7794 6
2 3 SEP 1996
107/1468
JRD
VARDAGSRUM
33.0 M²
TERRASS
MATRUM
12,2 M²
SOVRUM 2
10.0 M²
SOVRUM 1
12,4
SOVRUM 3
9.0 M²
HALL
KÖK 13,7M²
ARBETSRUM
6,5 M²
6.10
5.60
16.20
16.70
6.60
7.10
BOTTENPLAN
BOSTADSYTA : 124.0 M²
STOLPE
GILLESTUGA
OLJA
FÖRV.
MATK.
FÖRRÅD
PANNR.
TVÄTT- & TORK
SVALE
6.06
16.66
KÄLLARPLAN
BRUTTOYTA : 140.0 M²



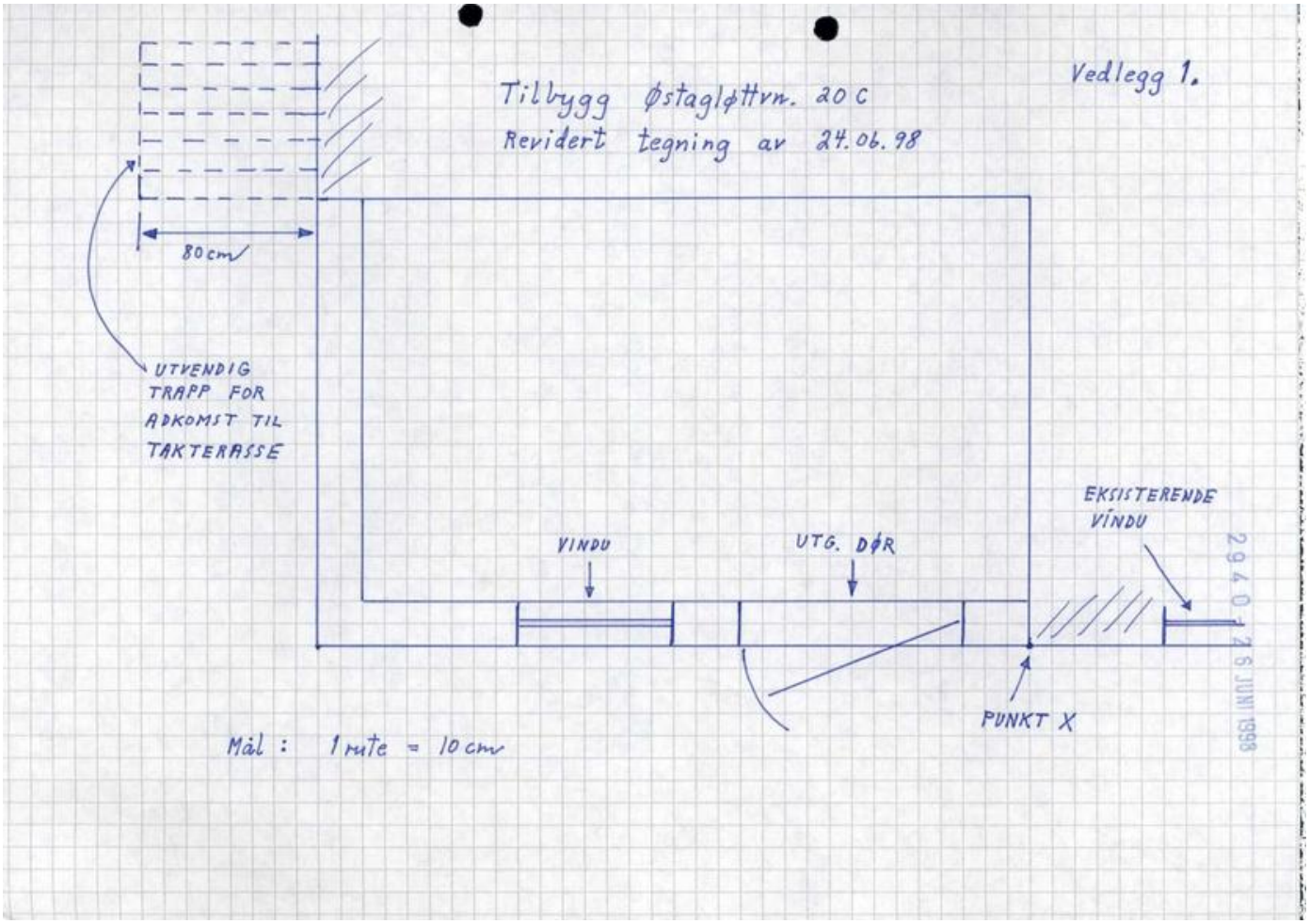
LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingsetaten
Arkivsak 98/3794 Dok.nr. 6
23 SEPT 1998
Ark.kode P 107/1408
Ark.kode S
Avdeling Saksbeh. JCO
Kasseautorisasjon Bruksnr.





SEKTION



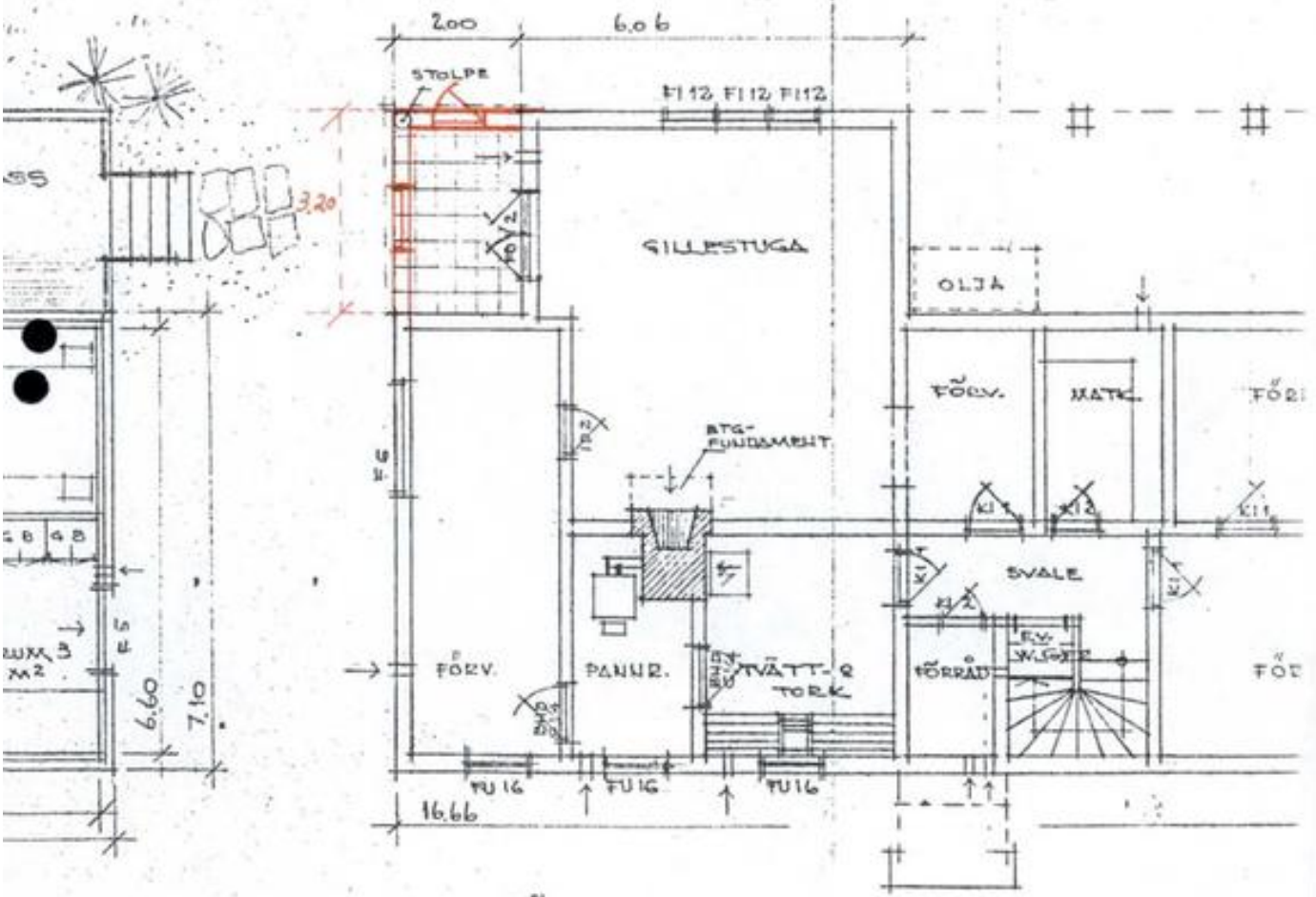

Vedlegg 1.
Tilbygg østagløftvm. 20 c
Revidert tegning av 24.06.98
80 cm
UTVENDIG TRAPP FOR ADKOMST TIL TAKTERRASSE
VINDU
UTG. DØR
EKSISTERENDE VINDU
PUNKT X
Mål : 1 rute = 10 cm
29 JUNI 1998

Vedlegg 2

Tilbygg Østagløttvn. 20C

2524 - 2 JUNI 1998





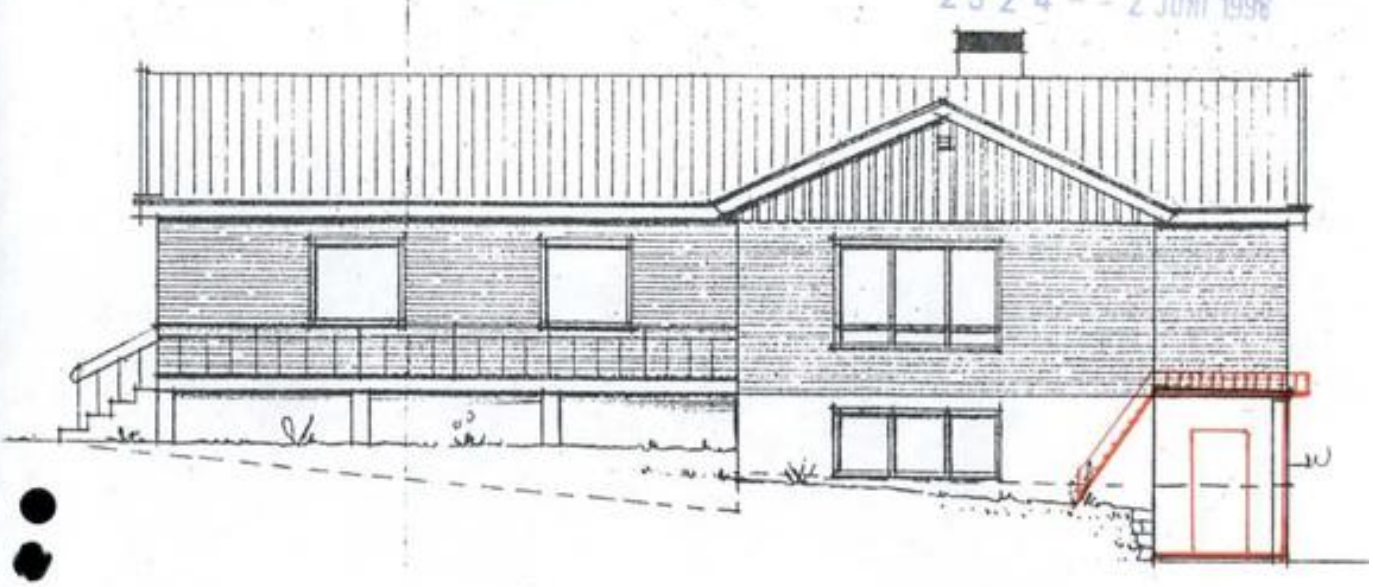
KÄLLARPLAN

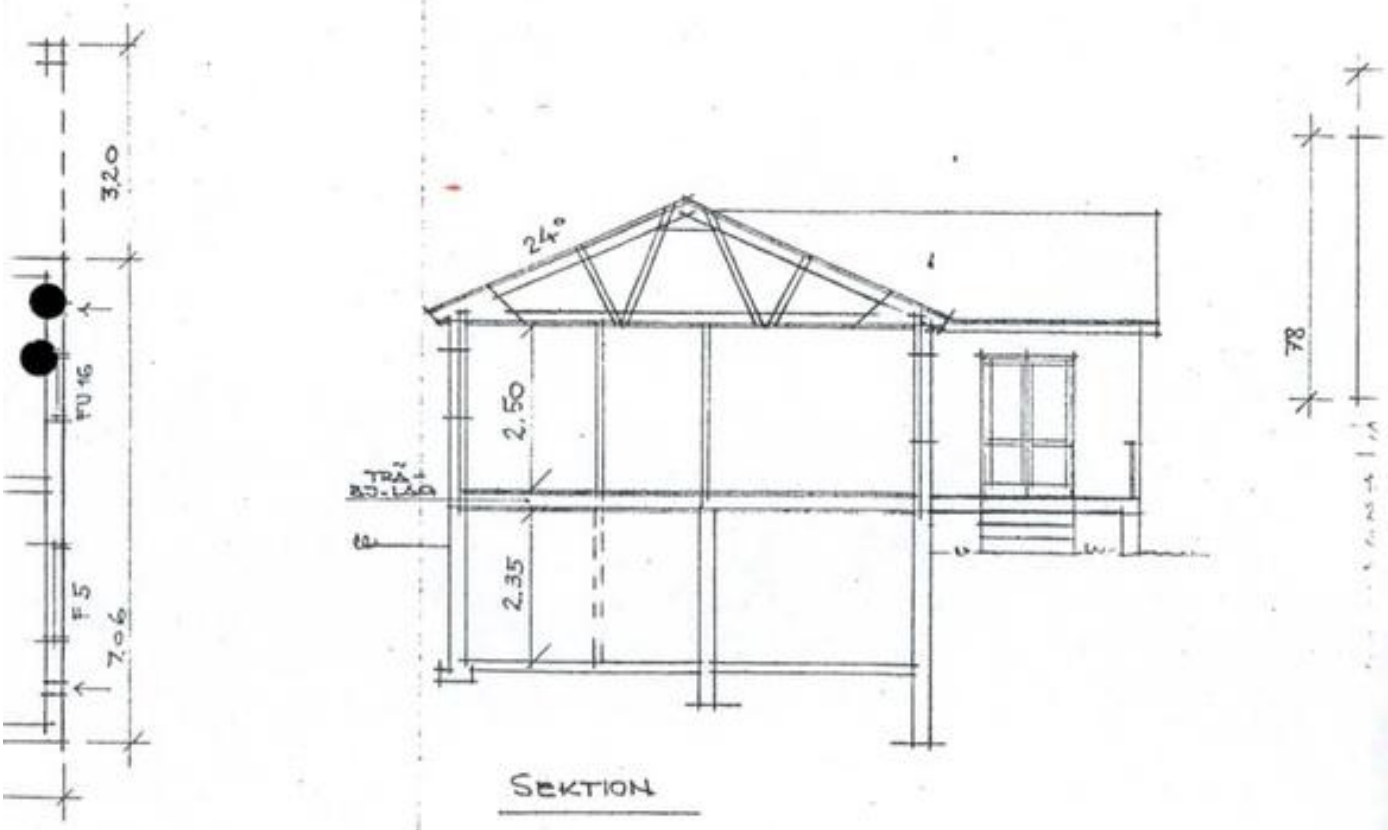
BRUTTOYTA: 110.0 m²

Vedlegg 3

Tilbygg Østagløttvn. 20 C

2524 - - 2 JUNI 1996





SEKTION

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	51.5
Etablert dato	04.01.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	3
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	124/252	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	107/1408, 107/1408/0/1, 107/1408/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/1408, 107/1408/0/1, 107/1408/0/2
Seksjonering Seksjonering	04.01.2008			107/1408, 107/1408/0/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6647580.92	611038.37	0	Nei	21.9	
Eiendomsteig	6647578.61	611067.14	0	Ja	24.6	
Eiendomsteig	6647590	611045.56	0	Nei	5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EGGEN TOVE F080684*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ØSTAGLØTTVEIEN 20D 1464 FJELLHAMAR	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østagløttveien 20D	H0102	107/1408/0/2	124	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Østagløttveien 20 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1464 FJELLHAMAR	Kirkesogn	02060901 Fjellhamar
Grunnkrets	108 Grønlia-nord	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Fjellhamar		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	14558225		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	13.11.1966

1: Bygning 14558225: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 13.11.1966

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	246
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	246
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	140
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.11.1964	29.02.2016	
Igangsettingstillatelse	13.11.1964	29.02.2016	
Tatt i bruk	13.11.1966	01.01.1965	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østagløttveien 20D	H0102	107/1408/0/2	124	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	124	0	124	0	0	0
U01	0	122	0	122	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 107/1408

Bruksnavn		Beregnet areal	703.1
Etablert dato	30.05.1964	Historisk oppgitt areal	783,9
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	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:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6647590.76	611033.33	0	Ja	703.1	

Returneres etter tinglysing til
ØYVIND BRUDEVOLD
ØSTAGLØTTVN. 20C
1472 FJELLHAMAR

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsaksnr. | Dok.nr.
03. 12. 2007
Ark.kode P
Ark.kode S
Avdeling | Saksbeh.
Kassasjonsnr. | Gnr./Bnr.

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	LØRENSKOG	107	1408		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11 siffer)	Navn	Ideell andel [2]
09.03.44 [redacted]	ØYVIND BRUDEVOLD	1/1

Doknr: 1026823 Tinglyst: 12.12.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	128	B	13				25				37				49			
2	B	124	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 252 = nevner: 252

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

TILLEGGSAREAL BYGNING GJELDER GARASJE OG TERRASSER

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
LØRENSKOG 03/12-07	ØYVIND BRUDEVOLD Øyvind Brudevold	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato | Underskrift

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsaksnr. | Dok.nr.
03. 12. 2007
Ark.kode P
Ark.kode S
Avdeling | Saksbeh.
Klassasjonstr. | Gnr.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
107	1406		

kommune LØRENSKOG

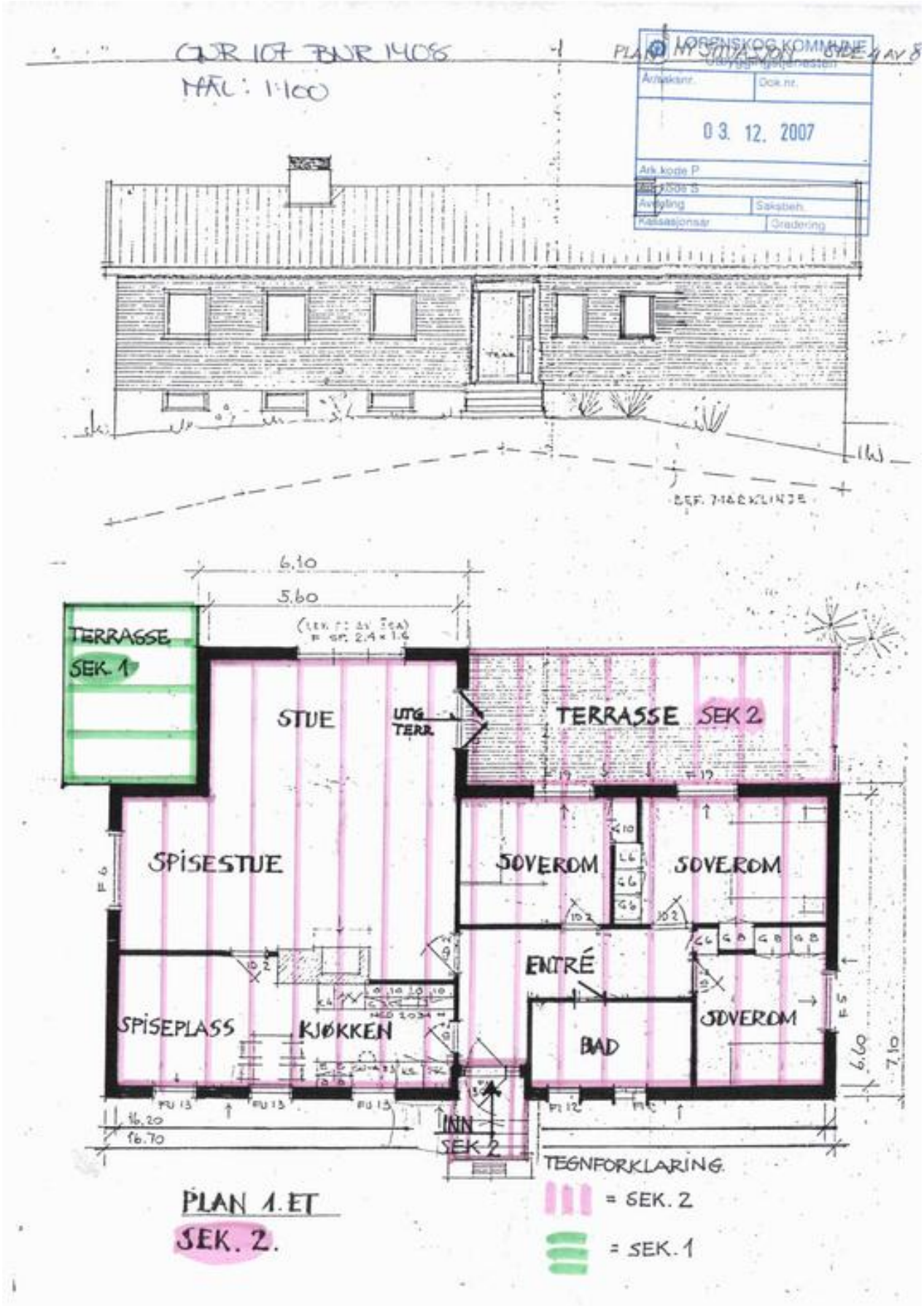
Dato 10.12.2007 | Stempel og underskrift

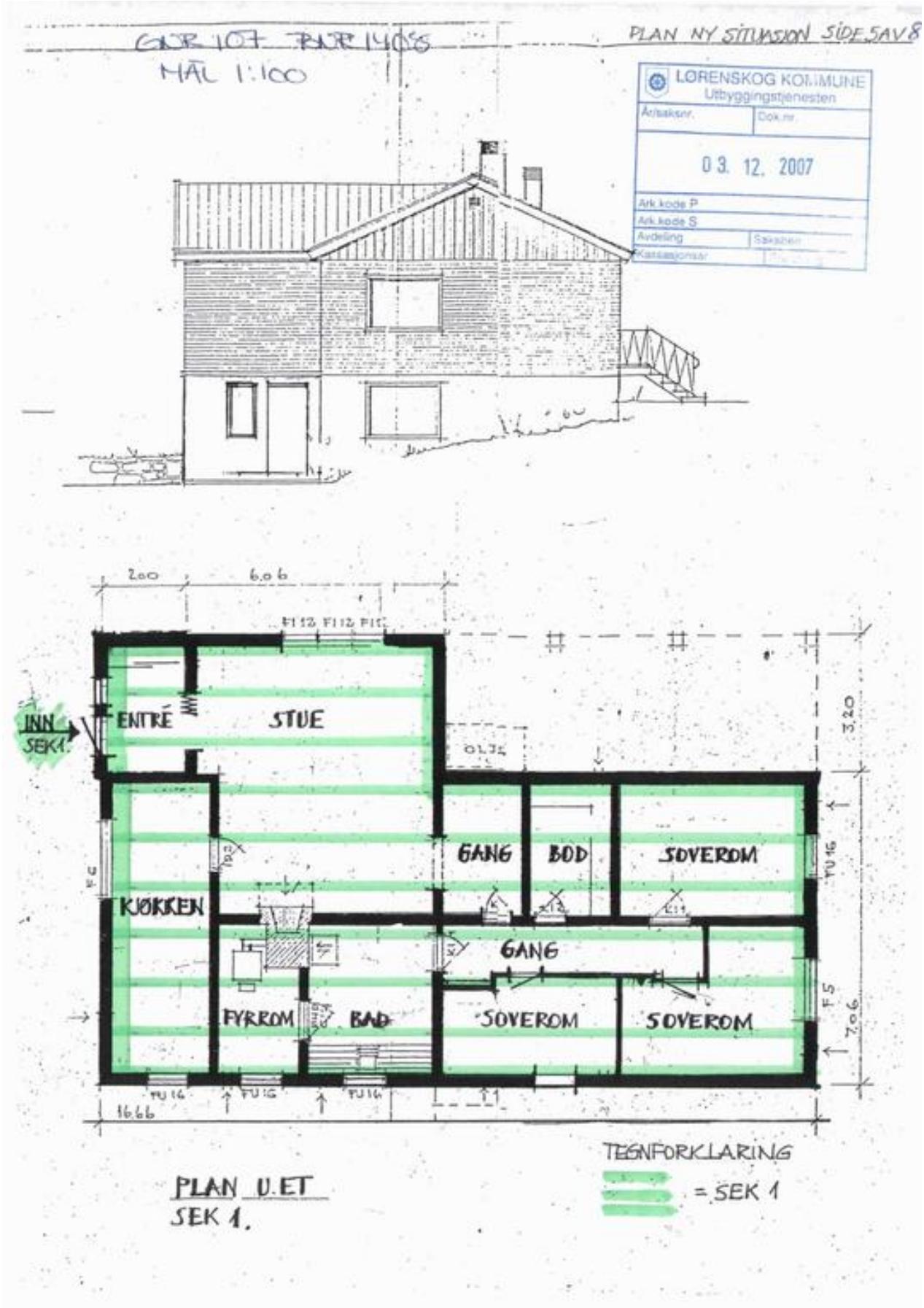
LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSSJEFEN

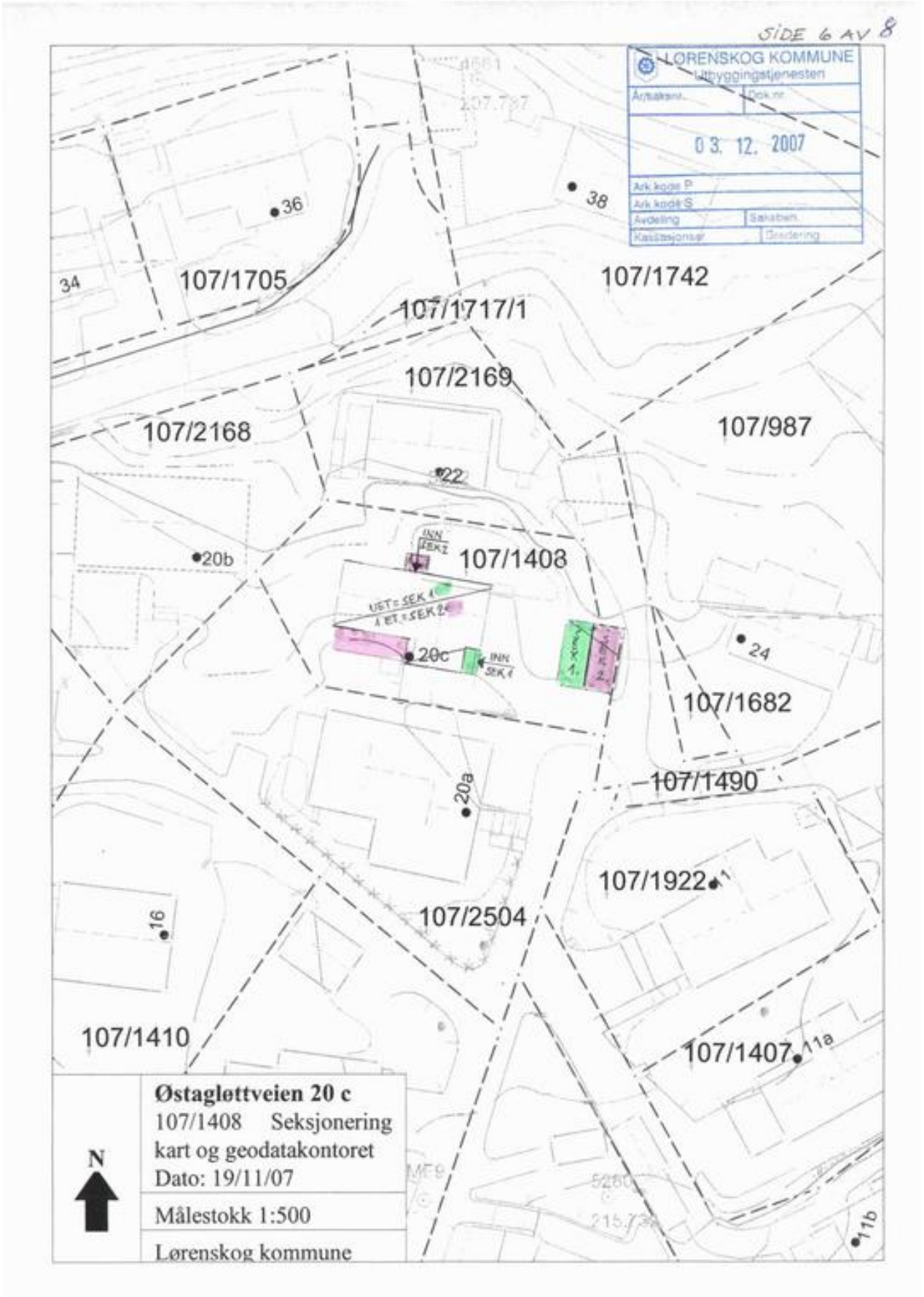
Siri Gundhus Kielland

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke hvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


GNR 107 BNR 1405
MÅL: 1:100
LØRENSKOG KOMMUNE
0 3. 12. 2007
6.10
5.60
TERRASSE
SEK. 1
STUE
UTG. TERR.
TERRASSE SEK 2
SPISESTUE
SOVEROM
SOVEROM
ENTRÉ
SPISEPLASS
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
INN
SEK 2
16.20
16.70
PLAN 1. ET
SEK. 2.
TEGNFORKLARING
= SEK. 2
= SEK. 1


GNR 107 BNR 1405
MÅL 1:100
PLAN NY SITUASJON SIDE 5 AV 8
LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
03. 12. 2007
2.00
6.06
INN SEK 1
ENTRÉ
STUE
GANG
BOD
SOVEROM
KJØKKEN
GANG
FYRROM
BAD
SOVEROM
SOVEROM
3.20
7.06
16.66
TEGNFORKLARING
= SEK 1
PLAN U.ET
SEK 1.


SIDE 6 AV 8
LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
0 3. 12. 2007
107/1705
107/1717/1
107/1742
107/2169
107/2168
107/987
107/1408
107/1682
107/1490
107/1922
107/2504
107/1410
107/1407
20b
20c
20a
22
24
16
11a
11b
38
34
36
INN SEK 2
UT = SEK 1
1 ET. = SEK 2
INN SEK 1
Østagløttveien 20 c
107/1408 Seksjonering
kart og geodatakontoret
Dato: 19/11/07
Målestokk 1:500
Lørenskog kommune
N

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

LØRENSKOG KOMMUNE
Kontor for Kartverk og Oppmåling

J.nr.

Målebrev nr.
87/144

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

Avsatt på kart
1:500
1:1000

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	107	1408	
Bruksnavn/adresse	ØSTAGLØTTVEIEN 20c		
Areal	784.19		

Dagbokstempel
REGISTRERT
03 FEB 1989
STRØMMEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 1087

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

Dato for forretningen	13.01.88
Rekvirent	Øistein Gulbrandsen
Bestyrer	Trond Olav Noren
Forretning	Hjemmelshaver og naboer ble lovlig varslet.Kart og delingsforretningen ble utført i henhold til sit.kart 3770/87 , delegasjonsinstruks av 28.09.87.Forretningen ble godkjent. Målebrevet er en ajourføring av eiendom gnr 107 bnr 1408

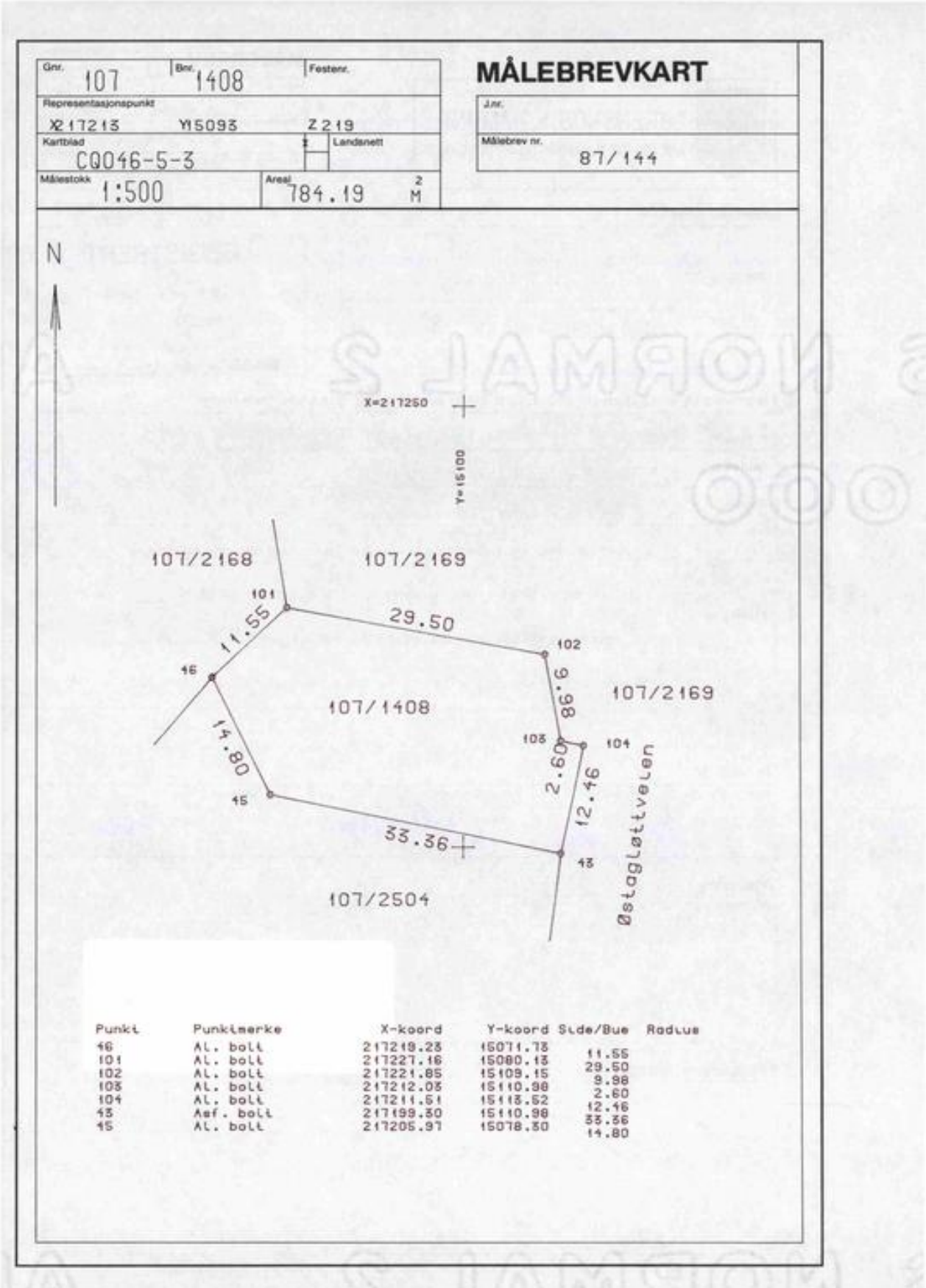
Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lørenskog	20.1.89	O.P.Carlsen	Trond Olav Noren

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr. 1087 Tinglyst 03.02.1989 Emb. 008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
46	AL. bolt	217219.23	15071.73		
101	AL. bolt	217227.16	15080.13	11.55	
102	AL. bolt	217221.85	15109.15	29.50	
103	AL. bolt	217212.03	15110.98	9.98	
104	AL. bolt	217211.51	15113.52	2.60	
43	Aef. bolt	217199.30	15110.98	12.46	
45	AL. bolt	217205.97	15078.30	33.36	
				14.80	

DAGBOKFØRT
31.01.85 00933
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

-158 21 JAN. 1985

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 2168 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 1408 gir herved eierne av gr.nr. 107 br.nr. 2168 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 107 br.nr. 1408 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

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

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

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

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

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

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

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

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 2168 Birger Svaasdal

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 1408 Kristian Eines

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 22/1 1985.

Gårdsbruk av Centerlinje 5 mr. 107 - br nr 1408 Kr

Dnr. 3064/67 dagbf. 31/8-1967

Fjellhamar 29/8-67

Undertegnede eier av Gr.nr. 107 br.nr. 987 gir herved eiere av Gr.nr.107 br.nr. 986 samt eier Gr.nr. 107 br.nr. 1489 rett til å tillkoble sine vann og kloakkledninger på felles hovedledninger lagt frem til kum i Gr.nr. 107 br.nr.1490 grunn.

Avsdi kr. 500,-

Alf S. Alfsen
sign.

TINGLYST
25 OKT. 1991
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 13918

E R K L Æ R I N G

Vedrørende disposisjonsrett av veigrunn

Vegens navn: Østagløttveien

Vegstrekning: Fra Kildeveien
Til Snuplasser ved nr. 12 B og
nr. 24.

Total lengde: Ca. 245 m.

1. De nedenfor anførte grunneiere gir herved Lørenskog kommune disposisjonsrett for det areal som kommunen finner er nødvendig for vedlikehold, inklusive snøbrøyting og grøfterensk innenfor begrensningene for regulert veiareal i h.h.t. plan, stadfestet 16.3.66.

2. Kommunen er ikke ansvarlig for skader på gjerder og portstolper m.v. som ligger innenfor en avstand på 4,0 meter fra vegens senterlinje.

3. Kommunens frihet for ansvar vedrørende pkt. 2, gjøres gjeldende fra den dato kommunen godkjenner vegen for kommunalt vedlikehold.

Erklæringen kan tinglyses.

Eiendommens navn - nr.	Gnr./bnr.	Eiers underskrift
Østagløttvn. nr. 1	107/807	
" 1 B	107/1377	
" 2 A	~~107/2257~~	
" 2 B	107/477	
" 2 C	107/1515	
" 3	107/1185	
" 4	107/804	
" 5	107/1326	
" 5 B	107/1184	
" 6	107/1413	

/2

Dokn: 13918 Tinglyst: 25.10.1991 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- 2 -

Østøgløttvn. nr. 7	107/1405	[illegible]
" 9	107/1406	[illegible]
" 10	107/1415	[illegible]
" 11	107/1922	[illegible]
" 11.B	107/1690	[illegible]
" 12.A	107/1412	[illegible]
" 12.B	107/1425	[illegible]
"	[illegible]	[illegible]
" 10.B	107/1416	[illegible]
" nr. 14	107/1411	[illegible]
" 20.A	107/2504	[illegible]
" 20.C	107/1408	[illegible]
* " 22	107/2169	[illegible]
"...pers. ved" 13	107/1490	[illegible]
	107/987	[illegible]

Ovennevnte veg godkjennes for kommunalt vedlikehold.

LØRENSKOG KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
ANLEGG OG DRIFT

Lørenskog, den 23.9.1991

[signature]
komm.ing.

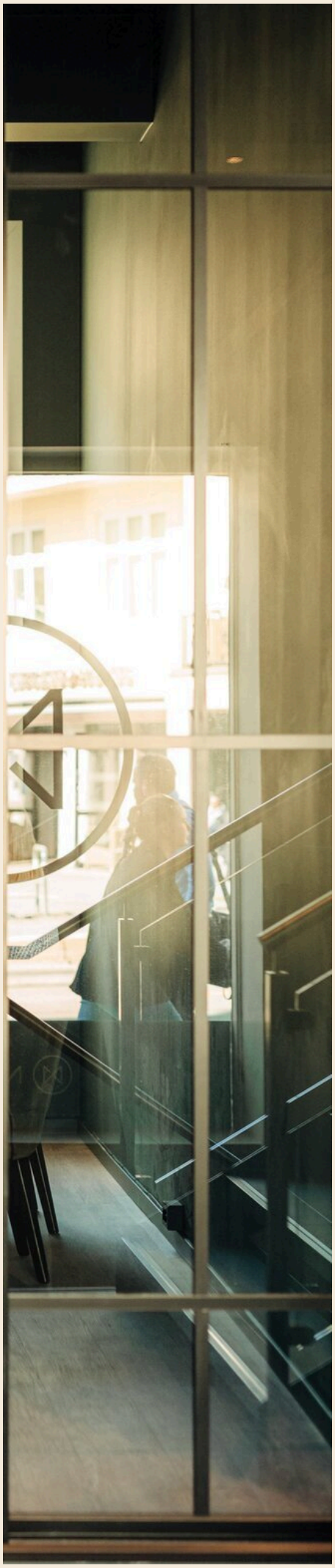
*) Nye eiere: Arild Lund.
Inger Rastad Lund

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0223/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Østagløttveien 20D 1464 FJELLHAMAR
Matrikkel: Gnr 107, bnr 1408, snr 2 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnus Gjellan

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029