

Fjellveien 60



Velkommen til

Fjellveien 60



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

Lørenskog

Innholdsrik og familievennlig halvpart tomannsbolig i veletablert boligområde! Hybel - Biloppstillingsplasser - Solrikt!

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
BRA-i	151 kvm
Totalt BRA	217 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1981

Megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Fjellveien 60, presentert av Malin Goa i Nordvik!

- Dette er en innholdsrik halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde på Fjellhamar! Området har kort gangavstand til barnehage, barne- og ungdomssskole, bussholdeplass, togstasjon, marka og butikker.

- Høydepunkter:
- Hoveddel med stor stue, pent kjøkken, 3 gode soverom, bad og vaskerom/wc
- Hybel med egen biloppstillingsplass
- Varmepumpe og peisovn
- Nytt tak 2021/22
- Ny drenering 2020/21
- Varmekabel i asfalten, deles med nabo.
- Godkjent utleiedel. Leies pr. d.d for kr.11 900/mnd
- Ca. 7 min gange til Hanaborg togstasjon
- Barnevennlig beliggenhet, gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole!
- Godt med biloppstillingsplass på egen gårdsplass

Arealer og innhold

BRA-i:	151 kvm
BRA-b:	66 kvm
Totalt BRA:	217 kvm
TBA:	34 kvm

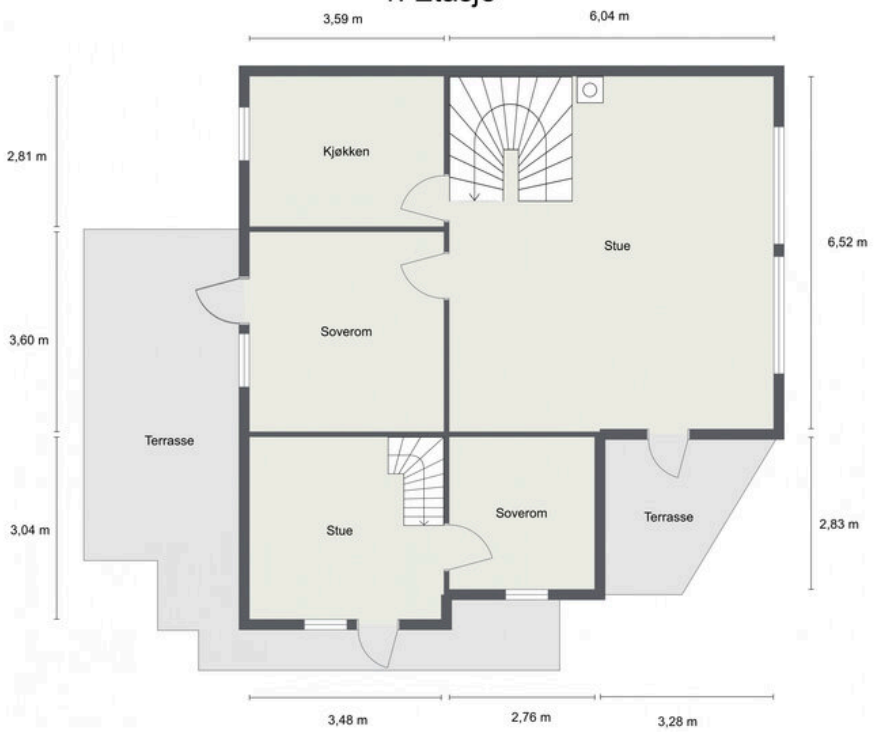
Beskrivelse

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 66 kvm. Underetasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, WC, bad, kjøkken, bad og entre.
BRA-b: 57 kvm.
Total BRA: 123 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Første etasje: Stue, kjøkken, soverom 3, stue og soverom 4
BRA-b: 9 kvm.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 34 kvm.

Fjellveien 60

1. Etasje

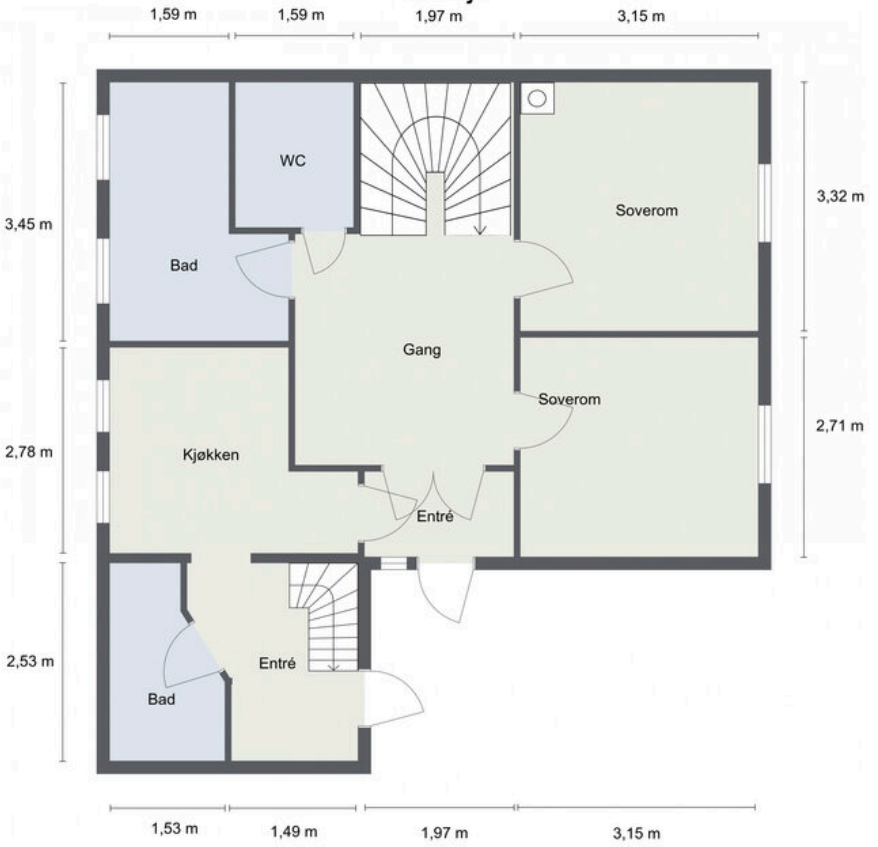


Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.

t

Fjellveien 60

U.Etasje



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.

Informasjon

Fjellveien 60

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0209/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Fjellveien 60, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107, bnr 325 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Duy Viet Nguyen
Thi Dieu My Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 151 kvm
BRA-b: 66 kvm
Totalt BRA: 217 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 66 kvm. Underetasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, WC, bad, kjøkken, bad og entre.
BRA-b: 57 kvm.

Total BRA: 123 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Første etasje: Stue, kjøkken, soverom 3, stue og soverom 4
BRA-b: 9 kvm.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 34 kvm.

Innhold

Underetasje:
Entré, gang, to soverom, WC, bad, kjøkken, bad og hybelentré.

1. etasje:
Stue, kjøkken, soverom i hoveddel, stue og soverom i hybel.

Standard

1. ETASJE - HOVEDDEL

Stue

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Rommet er delt inn i to soner – en koselig sofakrok og en egen sone for spisestue, med plass til stort spisebord og gjester. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse med utsikt over nærområdet. Det er også montert varmepumpe for jevn temperatur året rundt. I tillegg, fører en trapp ned til underetasjen fra stuen.

Kjøkken

Kjøkkenet er innredet med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Her finner du dobbel oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri, og godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og koketopp med veggmontert ventilator med direkte avkast. I tillegg, er det plass til frittstående kjøleskap og fryser. Et hyggelig vindu slipper inn dagslyset og gir en trivelig arbeidsplass.

Soverom

I denne etasjen finner du hovedsoverommet – et romslig og lyst rom med plass til dobbeltseng, nattbord, og skrivebord eller sminkebord. Rommet har stor garderobeløsning og direkte utgang til en skjermet terrasse med overbygg, perfekt for en kaffepause i rolige omgivelser.

UNDERETASJE - HOVEDDEL

Entré / gang

Entréen er lys og innbydende, med plass til å henge fra seg yttertøy. Fra boligens entré har du adkomst til hybeldelen til venstre – som også har egen, separat inngang utenfra. Hoveddelen av boligen fortsetter rett frem gjennom en romslig gang med moderne spilevegger og en stemningsfull peis. Gangen sørger for et godt førsteinntrykk av boligen. Her finner du også god garderobeplass som gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

Bad

Badet er romslig, med flislagte vegger kombinert med trepanel og malt himling. Det er innredet med slette fronter og en heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne, gulvmontert toalett og benkeplate i tre gir badet en funksjonell og lun atmosfære.

WC

Praktisk, separat WC i underetasjen med gulvstående toalett, servant og speil. Her står også varmtvannsberederen (200 liter, alder ukjent), og det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har sluk i gulvet.

Soverom
Underetasjen har to gode soverom med vinduer som gir godt lysinnslipp. Ett av rommene har god plass til dobbeltseng, garderobeskap og nattbord. Det andre brukes i dag som treningsrom, men egner seg også godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

HYBEL
Entré
Hybelen har separat entré som gir direkte tilgang til kjøkken, bad og trapp opp til stue og soverom i andre etasje. I entréen er det plass til garderobeskap.

Kjøkken
Kjøkkenet i hybelen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Utstyrt med dobbel oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert veggventilator med direkte avkast. Her har du også plass til et hyggelig spisebord dersom du ønsker.

Bad
Lyst og funksjonelt bad med fliser på gulv og vegger. Innredning med slette fronter og heldekkende dobbel servant med speil over. Badet har dusjhjørne, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Stue
Hyggelig stue i hybelen sin andre etasje. Her har man også terrassedør ut. Fra stuen har man videre adgang til soverommet.

Soverom
Lyst og nøytralt soverom med hvitmalte vegger. Rommet har god plass til seng, nattbord og tilhørende møbler.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Fliser, Laminat og parkett.
Vegger: Fliser, spileplater og slette, malte og tapetserte overflater.
Tak: Trepanel, takess og slette malte overflater.

Parkering
Boligen har parkeringsplass på gårdsplassen med plass til opptil 3 biler. Det er montert en 16A stikkontakt ved parkeringsplassene. Det foreligger samsvarserklæring på dette.

Modernisering og påkostninger
Hoveddel:
- Malt et soverom nede.
- Lagt nytt laminatgulv.
- Malt vindu på bad, dørkarm og lister rundt dette.
- Malt dørkarm og lister på wc

Hybel:
- Malt vegg i gangen.
- Delvis malt vegg på kjøkkenet.
- Malt himling og list på badet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

Svar: 1. juli 2024.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært. Ref. tidligere eier: Han har utført arbeid på bad i 2021 (hybel del). Han la membran og fliser selv. Han informerte at han ikke har faglig bakgrunn, men har pusset opp flere bad og boliger tidligere.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, ufaglært. Arbeidet utført som nevnt over.

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?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Ref. tidligere eier: Nytt tak i hoveddelen i 2022 utført av Øst Bygg tak AS. Byttet litt kledning på hoveddel og hybel, samt tak i hybelen. Arbeidet er utført av Muradi håndverktjenester AS, men det er ikke utført fagmessig i følge en takstmann. Arbeidet ble utført i 2020/21 . Det har ikke vært utettheter.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært. Ref. tidligere eier: Tidligere eier har drenert selv i 2020-21.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Det foreligger samsvarserklæring. Ref. tidligere eier: Hoveddel: Nytt sikringsskap, downlights i stua, og på kjøkken, + elbil lader godkjent av Rett Elektro As. Utført i 2019. Når jeg skiftet flis i gangen i 2022, ble en liten del av endestykket til varmekablet kappet i. Tidligere eier fikk tak i en skjøt fra Elektroimportøren. Tidligere eier monterte ny termostat og koblet skjøtestykket selv og varmekablene fungerer uten feil. Når det ble lagt nytt gulv på soverom og stue og montert nytt stikkontakter i soverom og stua ,taklampe både soverom og kjøkken av faglært som vennetjeneste uten dokumentasjon. Resten av det elektriske er fra byggeår. Tidligere eier har ikke mottatt samsvarserklæring på det eldre anlegget fra forrige eier, men det foreligger samsvarserklæring på nyere elektrisk arbeid som er utført av godkjent elektrikerfirma.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Ref. tidligere eier: Det ble utført kontroll på el-anlegget i 2023. Det var noen små avvik som er utbedret av godkjent firma Ørnulf Wiig Installasjon AS.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært. Se punktet om "arbeid på det elektriske anlegget".

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei, kan ikke se at det er beskrevet i forrige salgsoppgave på vann og avløp.

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.?
Svar: Ja. Tiltaket var ikke søknadspliktig. Ref. tidligere eier: Hybelen er et tilbygg fra 1996 og er godkjent for varig opphold hos Lørenskog kommune. Hybeldelen har eget sikringsskap og egen strømmåler.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Nei. Ref. tidligere eier: Det foreligger en rapport for himling på kjøkkenet i hoveddelen. Det er ingen fuktskade, men det er synlig at det har vært kondens.

Fikk beskjed om at det enten kunne males over eller bytte tak. Det var tidligere ventilasjonsanlegg som skapte kondens, dette er nå fjernet.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, ufaglært. Ref. tidligere eier: Varmepumpe har fått ny gass og reparasjon i 2023 av et firma via vennetjeneste. Fjernet en liten bod i hybelen som nå er en del av hybelkjøkkenet og lagt samme laminat på gulv. Tidligere eier og nabo innhentet et firma som asfalterte innkjørsel med varmekabler. Tidligere eier og nabo har en sikringskurs hver, slik at de deler på forbruket. Arbeidet er utført av firma, men uten papirer.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja. Det er litt sprekker i noen fliser på wc da vi kjøpte boligen. Forrige eier fjernet badekar på bad hoveddel. Avløp for badekar har eget vannlås. Denne bør etterfylles med vann dersom det ikke brukes. Dette for å hindre lukt kommer opp. Vi kjente litt lukt i starten da vi la det tørket i starten. Har ikke hatt problem med lukt fra avløp når det ligger vann der og er flink til å rense vannlåsene innimellom.

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)
Svar: Ja. Det har vært fukt i gangen til utleiedelen og på soverom 2 i hoveddelen, usikker på hva som var grunnen. Antar at det var for dårlig lufting. Etter ny drenering og ny ventilasjon så har ikke dette vært noe problem. Jeg la ny drenering uten dreneringsrør i 2020/21. Hybelen har vært utleid fra vi kjøpte boligen juli 2024, vi har ikke bodd der selv.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja. Ref. tidligere eier: Det er en sprekk på gulvet (stein) utvendig ved inngangspartiet. Sprekken har vært sånn i mange år, og har ikke blitt større de siste årene.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Svar: Ja.

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

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja. Ref. tidligere eier: Hybelen er et tilbygg i 1996 og er godkjent for varig opphold hos Lørenskog kommune.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Tilstandsrapport 2025 - WP Takst og eiendom AS.

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?
Svar: Ja. Tilstandsrapport foretatt mai 2025.

Bygningssakkyndig

Bror Werner Werenskiold

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:

Støpt plate mot grunn. Grunnmur av betong. Yttervegger av isolert bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med tak shingel.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 vurderes grunnet alder.
- 2.1 Yttervegger: TG2 vurderes da det ikke er luftespalte i underkant av kledningen, samt enkelte sprekker i kledningsbord.
- 3.1 Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes grunnet alder og funksjonssvikt.
- 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 vurderes grunnet ukjent alder og manglende tetting ved gjennomføringer.
- 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 vurderes grunnet spor etter fukt rundt pipe.
- 6.1 Balkonger, verandaer og lignende: TG2 vurderes grunnet elde og slitasje.
- 7.1.1 Bad bolig Overflate vegger og himling: TG2 vurderes grunnet hulrom under fliser og alder på fliser.
- 7.1.2 Bad bolig Overflate gulv: TG2 vurderes grunnet hulrom under flis og sprekker i fuger.
- 7.1.3 Bad bolig Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes grunnet manglende klemring i sluk og manglende mansjetter ved gjennomføringer.
- 7.2.2 Bad hybel Overflate gulv: TG2 vurderes grunnet hulrom under fliser.
- 7.2.3 Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes grunnet manglende klemring i sluk og alder.
- 9.1.2 Underetasje Gulvets overflate: TG2 vurderes grunnet spor etter fukt, riss og sprekker.
- 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes grunnet alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 1.3 Terrengforhold: TG3 vurderes grunnet fall mot konstruksjonen. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Innbo og løsøre

Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr følger med boligen. Vaskemaskin og fryseboks følger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmekabler.
- Vedfyring i lukket vedovn.
- Varmepumpe.
- Elektriske panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på 12 687 kWh fra 01.07.24-01.05.2025.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 156,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp: 5 406,72 kr
- Feiing: 574,95 kr
- Renovasjon: 6 238,08 kr
- Vann: 4 936,56 kr

Årsprognose for 2025 er 17 044,78 kr. 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 10 536,- pr år, polisenummer 9615977.
- Internett fra Viken fiber kr 446,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 205 552,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 822 209,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 9615977

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Viken fiber. Selger opplyser at det deles internett med naboen, som står for abonnementet. Nåværende kostnad er kr 446 per måned, som betales til naboen. Dersom det er behov for kabel-tv, må ny eier tegne avtale selv.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 351 kvm (Eiertomt)
Skrånende tomt, fint opparbeidet med støttemurer og terrasser. Noe beplantning på eiendommen. Asfaltert innkjørsel og gruslagt biloppstillingsplassen ved siden av bolig.

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. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en populær beliggenhet i et hyggelig nabolag nær Langvannet på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass som kan nytes på sommerstid. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, idrettsplasser, idrettshaller, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av øvrige fasiliteter. I tillegg, har du kort vei til Ahus.

Lørenskog Hus, ligger ligger ikke langt fra eiendommen og kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, restauranter, kaféer, konserter, et flott bibliotek, kulturskole og Metro senter. På veien finner du Rådhusparken, hvor du finner flere aktivitetstilbud som Disc Golf, sandvolleyball, styrkepark, aktivitetspark med mer.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Mega, Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Dovre Trygdesenter. Hanaborg stasjon og Knatten er også godt innen rekkevidde, med ca. 10-15 minutters gange. Begge fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Ca. 20 minutter reisetid til Oslo S/Jernbanetorget. Med bil tar det ca. 9 min til Strømmen Storsenter, 12 min til Lillestrøm, 19 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

I området ved Lørenskog stasjon, kun ca. 5 minutter med bil og 20 minutters gange unna eiendommen, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine

nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Kommunen har ikke skolekretser, men "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Fjellhamar barneskole, Fjellsrud ungdomsskole og Lørenskog videregående skole er blant disse. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.12.1982. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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 foreligger godkjente tegninger for tilbygg, som i dag benyttes som hybel, men det står ikke hva rommene er godkjent for. Det kan derfor ikke antas at dette er godkjent for varig opphold. Dette gjelder soverom, stue, entré og bad i hybeldel. I underetasjen til hoveddel er det også enkelte avvik. Kjøkkenet er opprinnelig godkjent som soverom og bod, og det største soverommet var opprinnelig delt inn i klesbod og soverom, i dag er klesboden fjernet og det er kun soverom. Det er også flyttet enkelte vegger mellom tidligere bad, vaskerom og WC, som i dag utgjør WC og bad i underetasjen. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Se vedlagte godkjente byggetegninger. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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 offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - nåværende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et regulert område til frittliggende småhusbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kjørevei og gang-/sykkevei.

Selger informerer om at det foregår nå avløpsarbeid mellom Langrunna badeplass og Oscar Nissensvei. Det er informert om at Marcus Thranes vei vil bli stengt for gjennomkjøring fra 21. mai til desember 2025. Stengepunktet vil varierer, og først punkt vil være badeplassen. Deretter vil være forskyve seg østover. I førsteperiode, frem til august 2025.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til boligbebyggelse - nåværende,

grønnstruktur - nåværende og friluftsområde - nåværende.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider: https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/107/325:
22.05.1922 - Dokumentnr: 99 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet

23.03.1959 - Dokumentnr: 850 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver Fjellveien 22 B

07.09.1965 - Dokumentnr: 2626 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1216

08.01.1981 - Dokumentnr: 114 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1981 - Dokumentnr: 5787 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1292
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1981 - Dokumentnr: 8407 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver nordvestre parsell over sydvestre parsell

09.03.1987 - Dokumentnr: 1980 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1997 - Dokumentnr: 14716 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1921 - Dokumentnr: 900032 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0230 Gnr:107 Bnr:193
PB 84/6-392 ELDRE REG C-375

15.12.1954 - Dokumentnr: 6779 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1156

01.11.1958 - Dokumentnr: 5216 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1255

09.12.1960 - Dokumentnr: 3748 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1319

16.03.1983 - Dokumentnr: 1942 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2153

09.06.1987 - Dokumentnr: 4779 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2409

01.01.2020 - Dokumentnr: 1121653 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:325

01.01.2024 - Dokumentnr: 175806 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:325

13.02.1959 - Dokumentnr: 396 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:326

09.03.1987 - Dokumentnr: 1981 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:725
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1083
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1292
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1964
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2102
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2394
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1997 - Dokumentnr: 14716 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1472

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke - begrenset innhold kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (1 gratis visning) kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 900,-

Samlet skal selger betale kr. 118 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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 26. mai 2025

Megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Fjellveien 60

Fjellveien 60

Nabolaget Fjellet - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	12 min 1.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	14 min 1.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	13 min 1.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	21 min 1.8 km

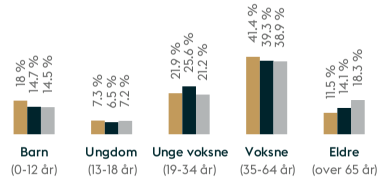
Offentlig transport

Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 0.6 km
Arne Garborgs vei i Marcus Thr... Linje 315	8 min 0.7 km
Stovner Linje 4, 5	9 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Vangen barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Fjellsrud barnehage (0-5 år) 121 barn	12 min 1 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellet	1 597	662
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Fjellhamarskogen balløkke	7 min
Rådhusparken Sandvolleyballban...	11 min
SATS Metro	15 min
Condis Lørenskog	16 min

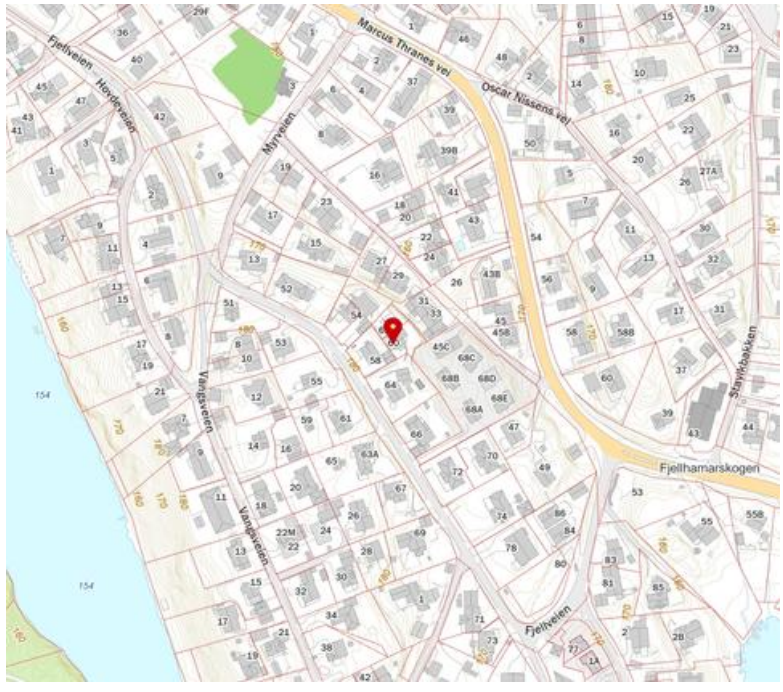
«Hyggelige naboer. Sentralt til alt. Grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Tomannsbolig
Fjellveien 60
1470 Lørenskog

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Bror Werner Werenskiold
Dato: 21/05/2025

Haneborgveien 52
Fjellhamar 1463
98814264
bror@lltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:107, Bnr: 325
Hjemmelshaver:	Duy Viet Nguyen og Thi Diem My Nguyen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	351 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Regulering:	Reguleringsplan ikke fremlagt
Offentl. avg. pr. år:	Se prospekt
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	1981

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Duy Viet Nguyen og Thi Diem My Nguyen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Skrånende tomt, fint opparbeidet med støttemurer og terrasser. Noe beplantning på eiendommen.
Asfaltert innkjørsel og gruslagt biloppstillingsplassen ved siden av bolig.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Grunnmur av betong.
Yttervegger av isolert bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjon, tekket med tak shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Oppvarming:
Elektriske varmekabler.
Vedfyring i lukket vedovn.
Varmepumpe.
Elektriske panelovner.

Romhøyder
U.Etasje:
Entré, 2,24 m. Gang, 2,34 m. Soverom 1, 2,37 m. Soverom 2, 2,37 m. WC, 2,34 m. Bad, 2,37 m. Kjøkken, 2,29nm. Bad, 2,24 m. Entré, 2,26 m.
1.Etasje:
Stue, 2,36 m. Kjøkken, 2,36 m. Soverom 3, 2,36 m. Stue, 2,40 m. Soverom 4, 2,40 m

Adkomst til boligen fra bakkenivå til begge etasjer.

DOKUMENTKONTROLL:
Grunnboka

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv:
Fliser, Laminat og parkett.

Vegger:
Fliser, spileplater og slette, malte og tapetserte overflater.

Tak:
Trepanel, takess og slette malte overflater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Det er registrert hulrom under fliser i gang.
Det er registrert hulrom og riss på fliser på WC.
Det er registrert fuktskader på laminatgulv på kjøkken i underetasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Overflatebehandling av forskjellige overflater inne i boligen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U. Etasje	66		57			
1. Etasje	85		9	34		
SUM BYGNING	151			34		
SUM BRA	151					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

U.etg:
Entré, gang, soverom 1, soverom 2, WC, bad, kjøkken, bad og entre.
1.Etg:
Stue, kjøkken, soverom 3, stue og soverom 4

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Bror Werner Werenskiold

Bygningsingeniør, byggmester, takstmann

21/05/2025

Bror Werner Werenskiold

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Byggegrunn antas å være berg.

Grunnmur av betong. Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Dagens drenering er av ukjent alder, antatt fra byggeår (1981). Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

TG2 vurderes grunnet alder.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget faller mot grunnmuren på sydvest side av boligen.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

TG3 vurderes grunnet fall mot konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført som reisverk av tre, antatt isolert etter eldre krav.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater kledd med stående trekledning.
Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med noe værslitasje og enkelte sprekker i kledningen. Det er ingen luftespalte i underkant av kledningen. Det bemerkes at manglende luftespalte kan medføre kondens skader i selve veggkonstruksjonen.

TG2 vurderes da det ikke er luftespalte i underkant av kledningen, samt enkelte sprekker i kledningsbord.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av forskjellig alder fra 1978-2019.
Vinduene har 2 og 3 lags isolerings glass.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.
Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det registreres at enkelte vinduer ikke lar seg åpne.
Det må påregnes justering av karmer i tiden som kommer. Det er ikke avdekket punkterte vindusglass. Ellers ble det ikke avdekket øvrige svekkelser under befaringen.

Balkongdører av forskjellig alder fra 2010-2017.
Dørene har 2 og 3 lags isolerings glass.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.
Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen, men noe elde og slitasje.

Inngangsdører av treverk av forskjellig alder fra 1981-2016.
Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av dørene. Dørene fungerer som normalt.

Innerdører av treverk med forskjelig utførsel.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.
Enkelte innvendige dører kan ha mindre skjevheter, dette ansees som normalt i forhold til alder.

Viktig å merke seg at vinduer og dører er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.
'

TG2 vurderes grunnet alder og funksjonssvikt.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1981

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med shingel og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble avdekket at det ikke var mansjetter på gjennomføringer i tak, og det var spor etter tidligere inntrenging av fukt rundt pipe. Utenom dette ble det ikke avdekket skader eller svekkelser ved taktekkingen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Taket er skiftet ut siden byggeår, men eier har ingen informasjon om dette.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder og manglende tetting ved gjennomføringer.

Merknader: Forventet levetid på tak shingel er 25 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Takkonstruksjon av treverk.
Det er lufteventiler i gavelvegger og i gesims.
Det er avdekket tegn til lekkasje rundt pipe. Det ble foretatt fuktprøvetakning, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Fuktmerkene kan stamme fra en tidligere skade som er utbedret.

TG2 vurderes grunnet spor etter fukt rundt pipe.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra soverom til terrasse, vendt mot sydvest.
Utgang fra stue til terrasse vendt mot nordøst.
Bærende konstruksjon av treverk. Kledd med terrassebord.
Terrassen fremstår med noe elde og slitasje.

TG2 vurderes grunnet elde og slitasje.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 BAD BOLIG

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og vegger med trepanel, og malt himling.
Innredning med slette fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri på servantskap og benkeplate av tre på annen innredning. Avløpsrør av plast.
Speil over servantinnredning.
- Dusjhjørne.
- Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand i forhold til alder. Det ble avdekket hulrom under 7 fliser. Ellers ingen riss eller sprekker av betydning.

TG2 vurderes grunnet hulrom under fliser og alder på fliser.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv kledd med flis.
Fall på gulv ble kontroller med laser. Det registreres fall til sluk i dusjsone på 12 mm på en lengde på 50 cm mot sluk. Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, men det ble avdekket hulrom under 12 fliser og sprekk i fuger ved sluk.

TG2 vurderes grunnet hulrom under flis og sprekker i fuger.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra --

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran/tettesjikt av ukjent alder.
Sluk av plast i gulv. Membran er montert over klemring, og det er ikke synlig slukmansjett. Det ble avdekket hull uten tetting i gulv og vegg ved rørgjennomføringer.
Det ble ikke boret hull og målt fukt fra tilstøtende vegg for våtsonen, da det var murvegg og mot naboleilighet og flislagt vegg på WC. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Det ble ikke boret hull og målt fukt fra tilstøtende vegg for våtsonen, da det var murvegg og mot naboleilighet og flislagt vegg på WC. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.
Det ble avdekket hull uten tetting i gulv og vegg ved rørgjennomføringer.

TG2 vurderes grunnet manglende klemring i sluk og manglende mansjetter ved gjennomføringer.

Merknader: Forventet levetid membran er 20 år.

7.2 BAD HYBEL

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling.
Innredning med slette fronter og heldekkende dobbelt servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Speil over servant.
- Dusjhjørne.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv kledd med flis.
Fall på gulv ble kontroller med laser. Det registreres fall til sluk i dusjsone på 11 mm på en lengde på 50 cm mot sluk.
Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, men det ble avdekket hulrom under 12 fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet hulrom under fliser.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra --
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran/tettesjikt av ukjent alder.
Sluk av plast i gulv. Membran er montert uten klemring.
Det ble ikke boret hull og målt fukt fra tilstøtende vegg for våtsonen, da det var murvegg og mot terreng. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet manglende klemring i sluk og alder.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 KJØKKEN BOLIG

TG 1 8.1 KJØKKEN BOLIG

Vanninstallasjonen er fra 2019
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Integrert komfyr, oppvaskmaskin, og koketopp med veggmontert ventilator med direkte avkast. Frittstående kjøleskap og fryseskap.
Det er montert komfyrvakt, men det er ikke registrert watherguard.

Det er registrert noe bruks slitasje, men ikke mer enn man kan forvente i forhold til alder.
Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Merknader:

8.2 KJØKKEN HYBEL

TG 1 8.2 KJØKKEN HYBEL

Vanninstallasjonen er fra --
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Veggmontert ventilator med direkte avkast.
Det er ikke registrert komfyrvakt eller watherguard.

Det er registrert noe bruks slitasje, men ikke mer enn man kan forvente i forhold til alder.
Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er registrert svelling på laminatgulv på kjøkken.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 UNDERETASJE

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger av betong, kledd innvendig med flis og maling. panel. Himling av trepanel, takess og slette overflater.
Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Fliser, laminat og parkett.
Det er registrert svelling av laminat på kjøkken i hybel, og riss og sprekker i fliser på WC.
Øvrige overflatene fremstår som velholdt på befaringsdagen.

TG2 vurderes grunnet spor etter fukt, riss og sprekker.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Mekanisk avtrekk på bad og WC, med tilluft til bad fra spalte under dørblad.
Mekanisk avtrekk på ventilator på kjøkken.
Tilluft til oppholdsrom via ventiler i vegger, spalteventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.
Det er krav fra byggeår som legges til grunn for vurderingen. Vurderingen kan derfor avvike fra hva som er dagens krav.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1981
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekraner er plassert på WC i kjeller og er fuktionstestet og fungerer etter hensikten.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.
Det finnes ikke dokumentasjon på det originale røropplegget, men eier opplyser om at deler av røropplegget har blitt byttet ut i forbindelse med utskifting av kjøkken.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

TG2 vurderes grunnet alder.

Merknader: Forventet levetid på vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra --
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter av ukjent alder, plassert på WC i underetasje med sluk i gulv.
Berederen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser under befaringen.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Mekanisk avtrekk på bad, med tilluft til badet fra spalte under dørblad.
Mekanisk avtrekk på ventilator på kjøkken.
Tilluft til oppholdsrom via ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer.
Det er krav fra byggeår som legges til grunn for vurderingen. Vurderingen kan derfor avvike fra hva som er dagens krav.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1981

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i underetasje.
Det er 16 kurser ihht oversikt.
Hovedsikring på 63 amp med overspenningsvern.
Sikringsskapet er brann tett. Det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeider ved det elektriske anlegget:
- Skifte sikringskap komplett med jordfeil automater, overbelastnings vern og overspennings vern.
- Trekke 2 nye kurser til kjøkken.
- Montere downlighter i tak i stue 16 stk SG dim to warm.
-Trekt nye 13 A kurser til bil lading med foran koblet jordfeil bryter B type.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet alder.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det ikke er luftespalte i underkant av kledningen, samt enkelte sprekker i kledningsbord.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet alder og funksjonssvikt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet ukjent alder og manglende tetting ved gjennomføringer.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet spor etter fukt rundt pipe.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet elde og slitasje.
7.1.1	BAD BOLIG Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet hulrom under fliser og alder på fliser.
7.1.2	BAD BOLIG Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet hulrom under flis og sprekker i fuger.
7.1.3	BAD BOLIG Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet manglende klemring i sluk og manglende mansjetter ved gjennomføringer.
7.2.2	BAD HYBEL Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet hulrom under fliser.
7.2.3	BAD HYBEL Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet manglende klemring i sluk og alder.
9.1.2	UNDERETASJE Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet spor etter fukt, riss og sprekker.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet alder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	TG3 vurderes grunnet fall mot konstruksjonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
22. mai 2025

Oppdragsnummer
60-0209/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellveien 60, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Thi Dieu My Nguyen, Duy Viet Nguyen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9615977
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Ref. tidligere eier: Han har utført arbeid på bad i 2021 (hybel del). Han la membran og fliser selv. Han informerte at han ikke har faglig bakgrunn, men har pusset opp flere bad og boliger tidligere.

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

Arbeid som er utført: Som punkt 1.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. tidligere eier: Nytt tak i hoveddelen i 2022 utført av Øst Bygg tak AS. Byttet litt kledning på hoveddel og hybel, samt tak i hybelen. Arbeidet er utført av Muradi håndverktjenester AS, men det er ikke utført fagmessig i følge en takstmann. Arbeidet ble utført i 2020/21 . Det har ikke vært utettheter.

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

Arbeid som er utført: Ref. tidligere eier: Tidligere eier har drenert selv i 2020-21.

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: Ref. tidligere eier: Hoveddel: Nytt sikringsskap, downlights i stua, og på kjøkken, + elbil lader godkjent av Rett Elektro As. Utført i 2019. Når jeg skiftet flis i gangen i 2022, ble en liten del av endestykket til varmekablet kappet i. Tidligere eier fikk tak i en skjøt fra Elektroimportøren. Tidligere eier monterte ny termostat og koblet skjøtestykket selv og varmekablene fungerer uten feil. Når det ble lagt nytt gulv på soverom og stue og montert nytt stikkontakter i soverom og stua ,taklampe både soverom og kjøkken av faglært som vennetjeneste uten dokumentasjon. Resten av det elektriske er fra byggeår. Tidligere eier har ikke mottatt samsvarserklæring på det eldre anlegget fra forrige eier, men det foreligger samsvarserklæring på nyere elektrisk arbeid som er utført av godkjent elektrikerfirma.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Ref. tidligere eier: Det ble utført kontroll på el-anlegget i 2023. Det var noen små avvik som er utbedret av godkjent firma Ørnulf Wiig Installasjon AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4.

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

Eventuell kommentar: Kan ikke se at det er beskrevet i forrige salgsoppgave på vann og avløp.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ref. tidligere eier: Hybelen er et tilbygg fra 1996 og er godkjent for varig opphold hos Lørenskog kommune. Hybeldelen har eget sikringsskap og egen strømmåler.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. tidligere eier: Det foreligger en rapport for himling på kjøkkenet i hoveddelen. Det er ingen fuktskade, men det er synlig at det har vært kondens. Fikk beskjed om at det enten kunne males over eller bytte tak. Det var tidligere ventilasjonsanlegg som skapte kondens, dette er nå fjernet.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ref. tidligere eier: Varmepumpe har fått ny gass og reparasjon i 2023 av et firma via vennetjeneste. Fjernet en liten bod i hybelen som nå er en del av hybelkjøkkenet og lagt samme laminat på gulv. Tidligere eier og nabo innhentet et firma som asfalterte innkjørsel med varmekabler. Tidligere eier og nabo har en sikringskurs hver, slik at de deler på forbruket. Arbeidet er utført av firma, men uten papirer.

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: Det er litt sprekker i noen fliser på wc da vi kjøpte boligen. Forrige eier fjernet badekar på bad hoveddel. Avløp for badekar har eget vannlås. Denne bør etterfylles med vann dersom det ikke brukes. Dette for å hindre lukt kommer opp. Vi kjente litt lukt i starten da vi la det tørket i starten. Har ikke hatt problem med lukt fra avløp når det ligger vann der og er flink til å rense vannlåsene innimellom.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ref. tidligere eier: Det har vært fukt i gangen til utleiedelen og på soverom 2 i hoveddelen, usikker på hva som var grunnen. Antar at det var for dårlig lufting. Etter ny drenering og ny ventilasjon så har ikke dette vært noe problem. Jeg la ny drenering uten dreneringsrør i 2020/21. Hybelen har vært utleid fra vi kjøpte boligen juli 2024, vi har ikke bodd der selv.

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Ref. tidligere eier: Det er en sprekk på gulvet (stein) utvendig ved inngangspartiet. Sprekken har vært sånn i mange år, og har ikke blitt større de siste årene.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Ref. tidligere eier: Hybelen er et tilbygg i 1996 og er godkjent for varig opphold hos Lørenskog kommune.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025 - WP Takst og eiendom AS

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport foretatt mai 2025.

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 endringer 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?

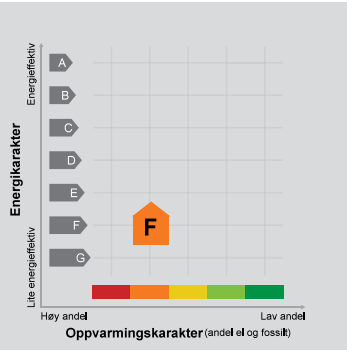
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0209/25

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellveien 60
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	325
Seksjonsnummer	–
Andelsnummer	–
Festenummer	–
Bygningsnummer	14572309
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0a23a02f-f5d6-4bfe-8952-882dd1ebfd30
Dato	01.12.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 107/325
Adresse: Fjellveien 60
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

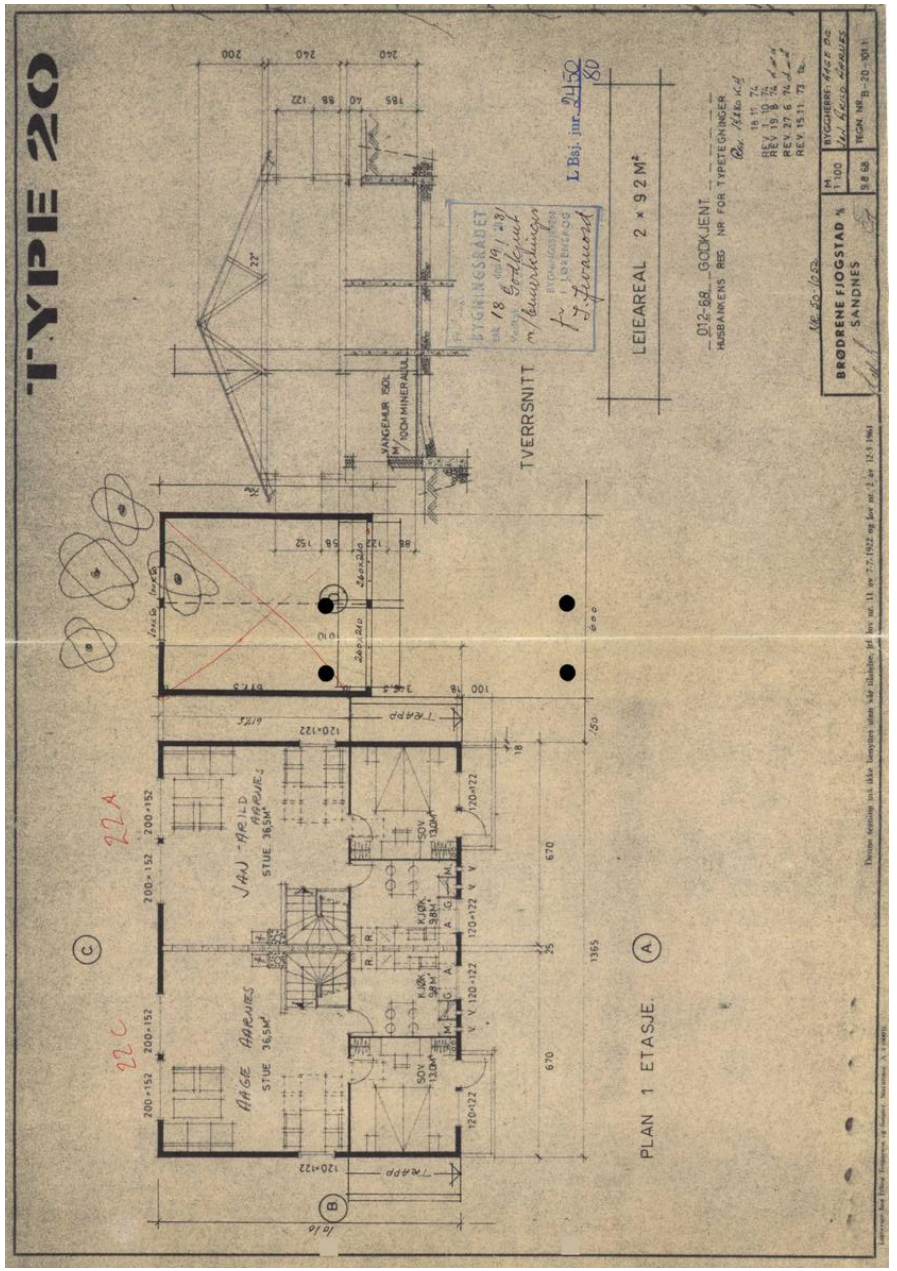
N

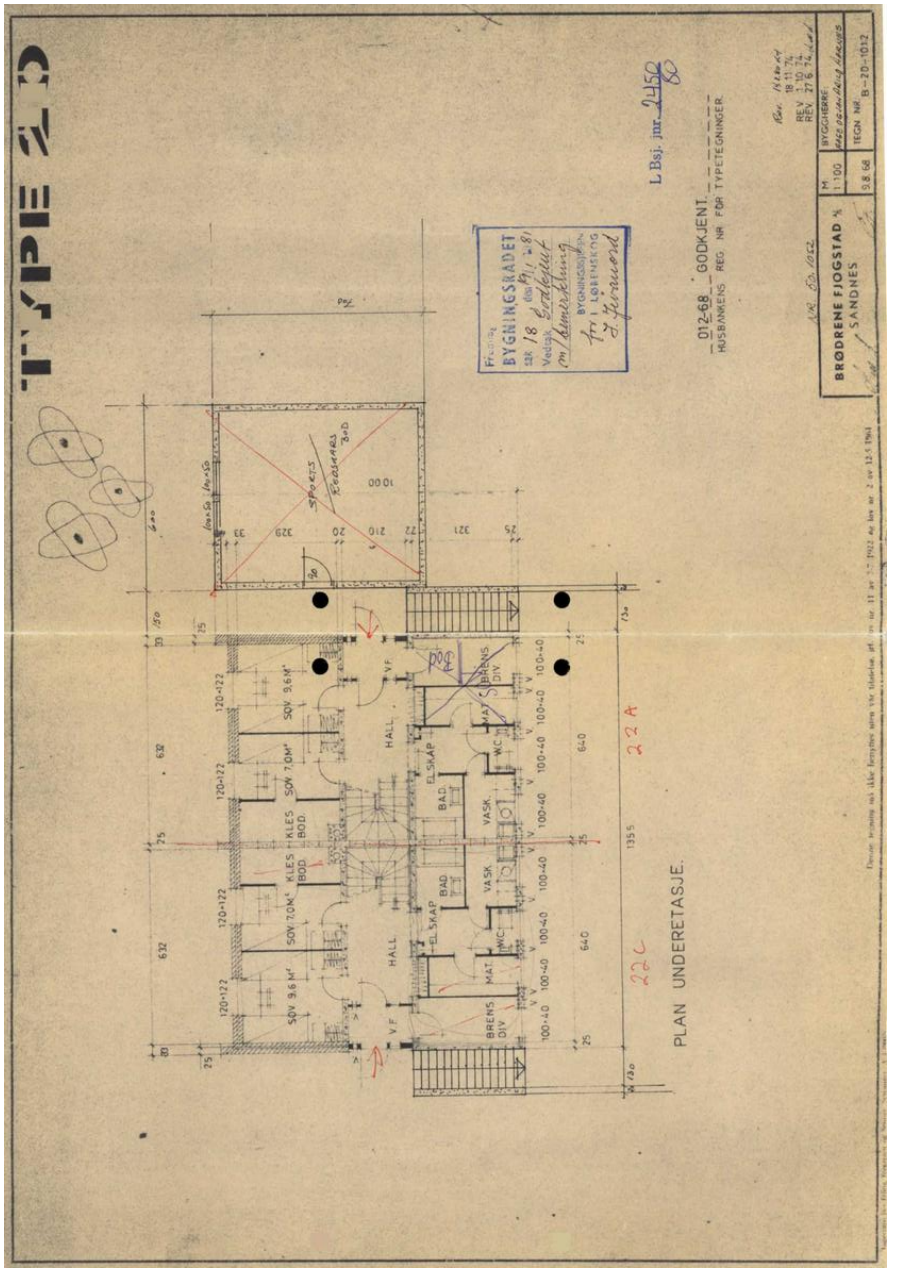
UTM-32

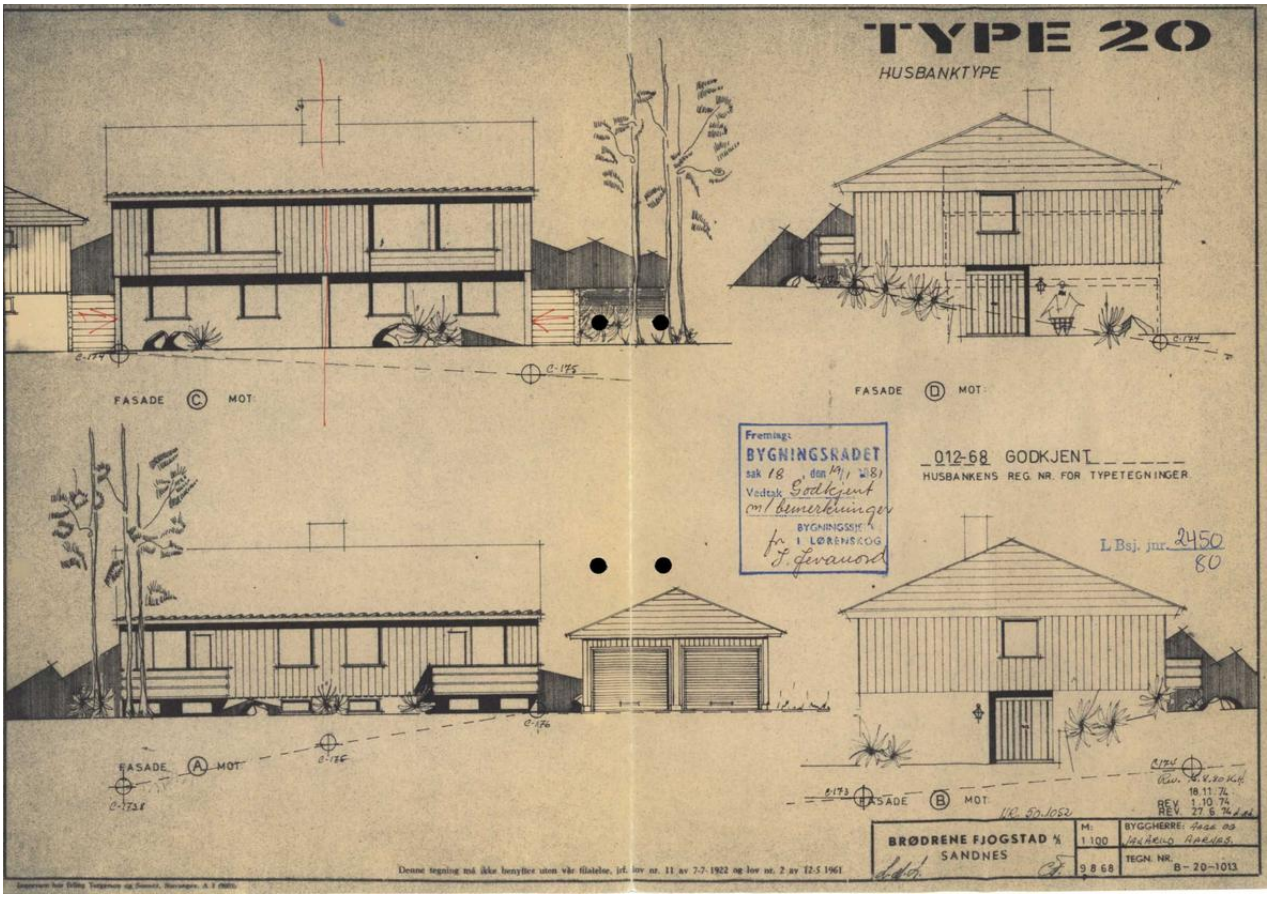
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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


TYPE 20
TVERRSNITT
PLAN 1 ETASJE.
LEIEAREAL 2 × 92 M²
012-68 GODKJENT
HUSBANKENS REG. NR FOR TYPETEGNINGER
BRØDRENE FJOGSTAD
SANDNES
TEGN. NR B-20-101


TYPE 22
PLAN UNDERETASJE.
012-68 GODKJENT
HUSBANKENS REG. NR FOR TYPETEGNINGER
BRØDRENE FJOGSTAD
SANDNES
TEGN. NR B-20-102


TYPE 20
HUSBANKTYPE
FASADE © MOT
FASADE (D) MOT
FASADE (A) MOT
FASADE (B) MOT
Fremlegg:
BYGNINGSRÅDET
sak 18 den 19/1 81
Vedtak Godkjent
m/ bemerkninger
BYGNINGSSJEF
I LØRENSKOG
012-68 GODKJENT
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER
L Bsj. jnr. 2450
80
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:100
9 8 68
BYGGHERRE:
TEGN. NR. B-20-1013
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961.

TYPE 20

HUSBANKTYPE 3432 – 2 SEPT. 1996

1367 – 16 APR.



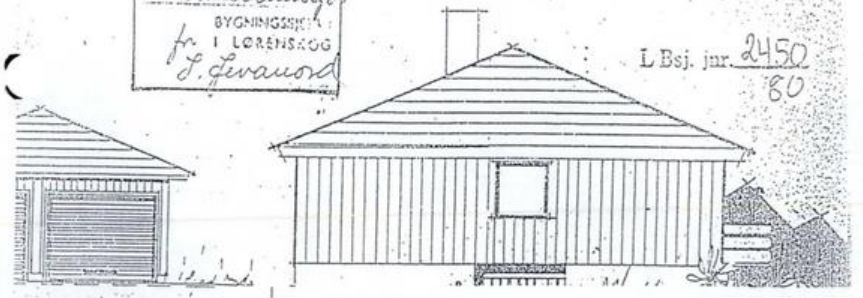
FASADE Ⓓ MOT:

GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
18/9 1996

Fremlagt
BYGNINGSRÅDET
sak 18 den 19/1 1981
Vedtak Godkjent
m/ bemerkninger
BYGNINGSSJEF
I LØRENSKOG
pr. J. Svanoe

012-68 GODKJENT
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER

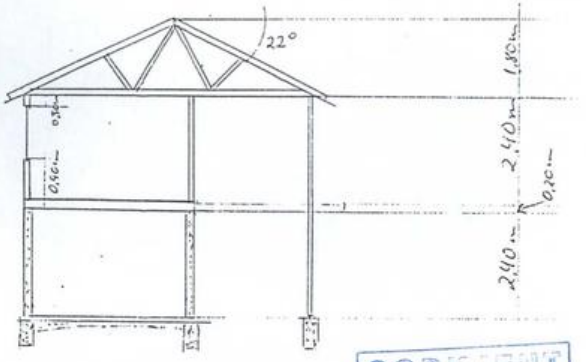
L Bsj. jnr. 2450
80



TEGN. NR	DATO:	MÅL:	SIGN.	TYPE:	MERK.:
065	23/3-96	1:100	S.A	..	BYGGHERRE Eva Horic Karlsen Fjellveien 223 1470 Lørenskog
TEGN: SNITT			GR.FLATE:	11.12 m²	
KORRIGERT:			BA:		

3432 – 2 SEPT. 1996

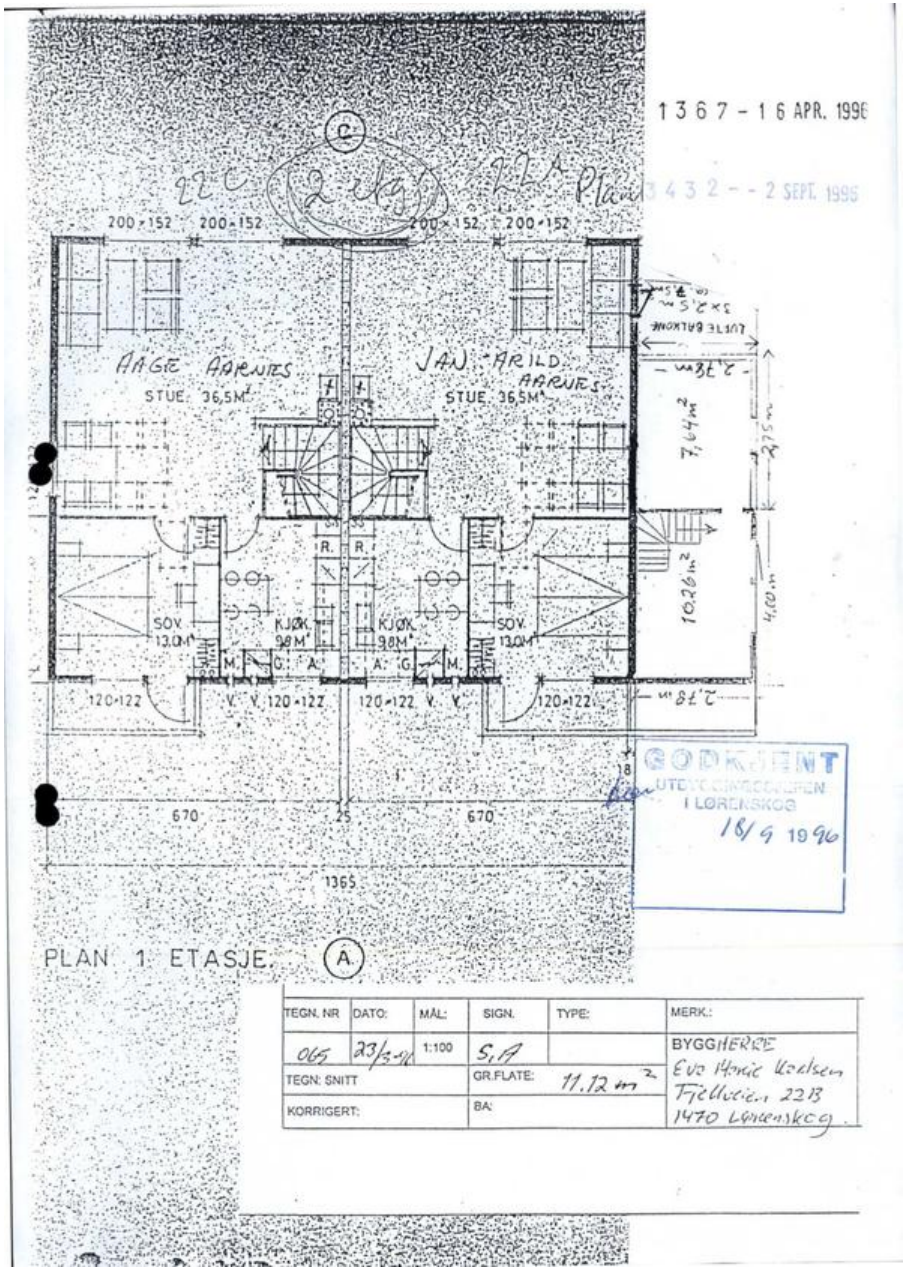
1367 – 16 APR. 1996

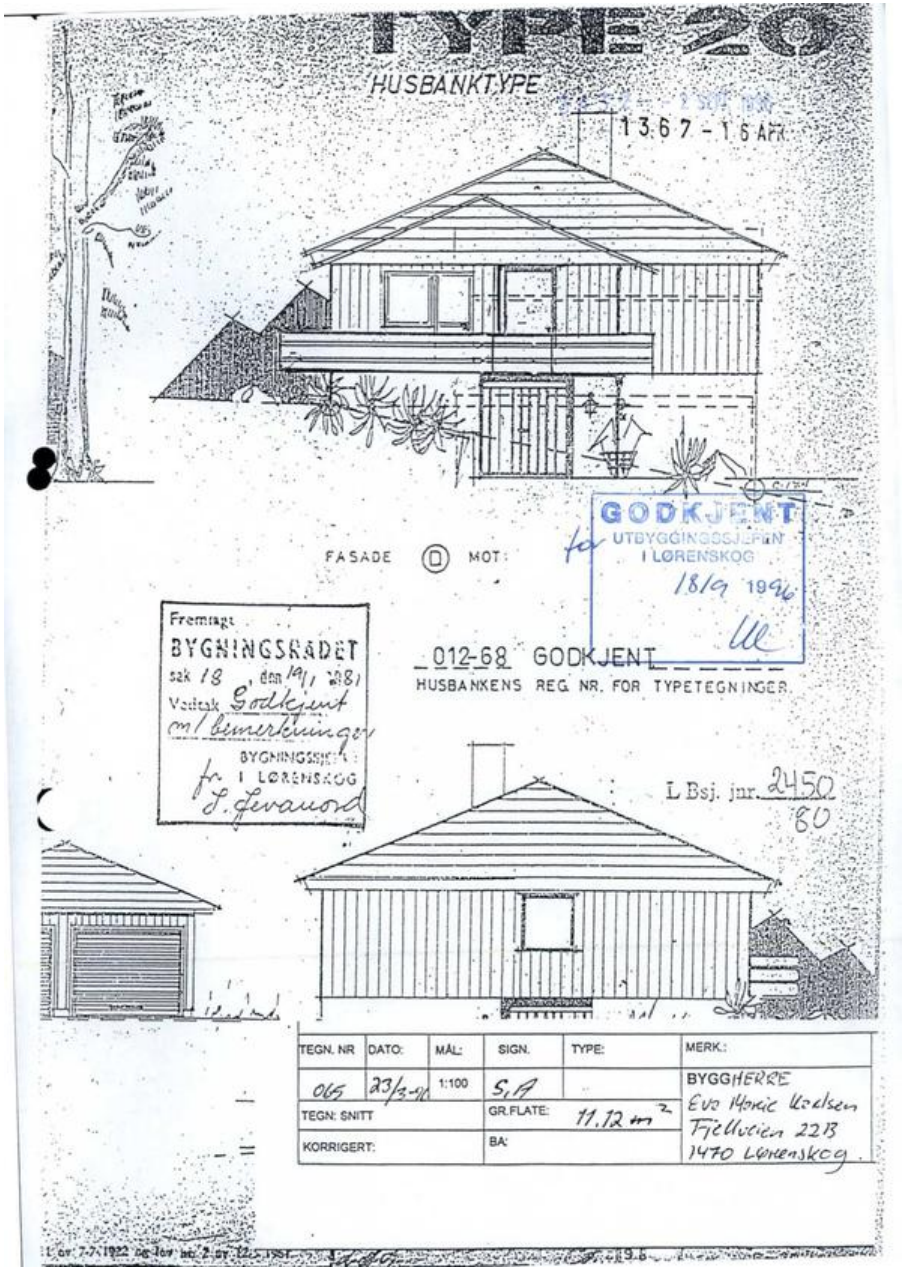


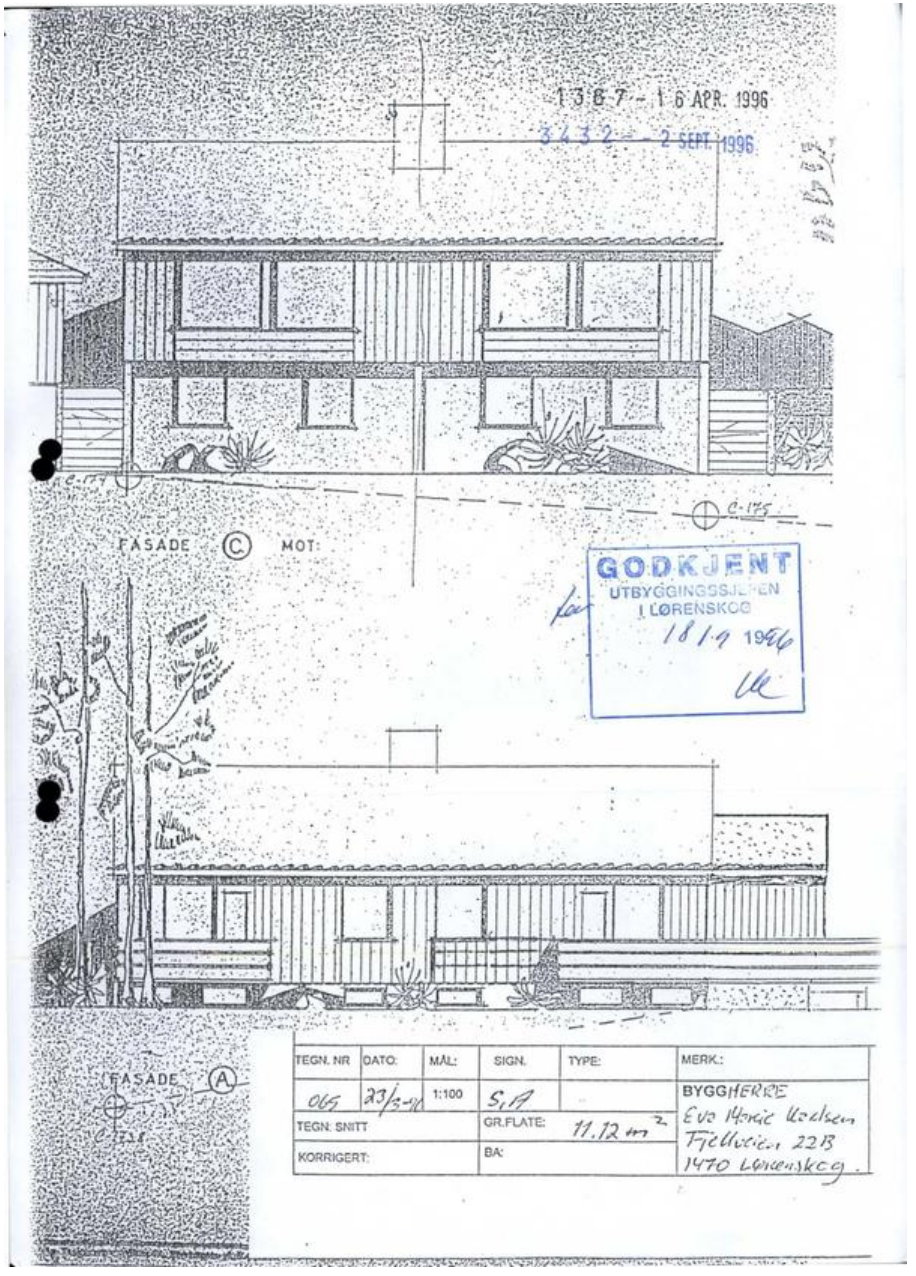
Snitt av tilbygg

GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
18/9 1996

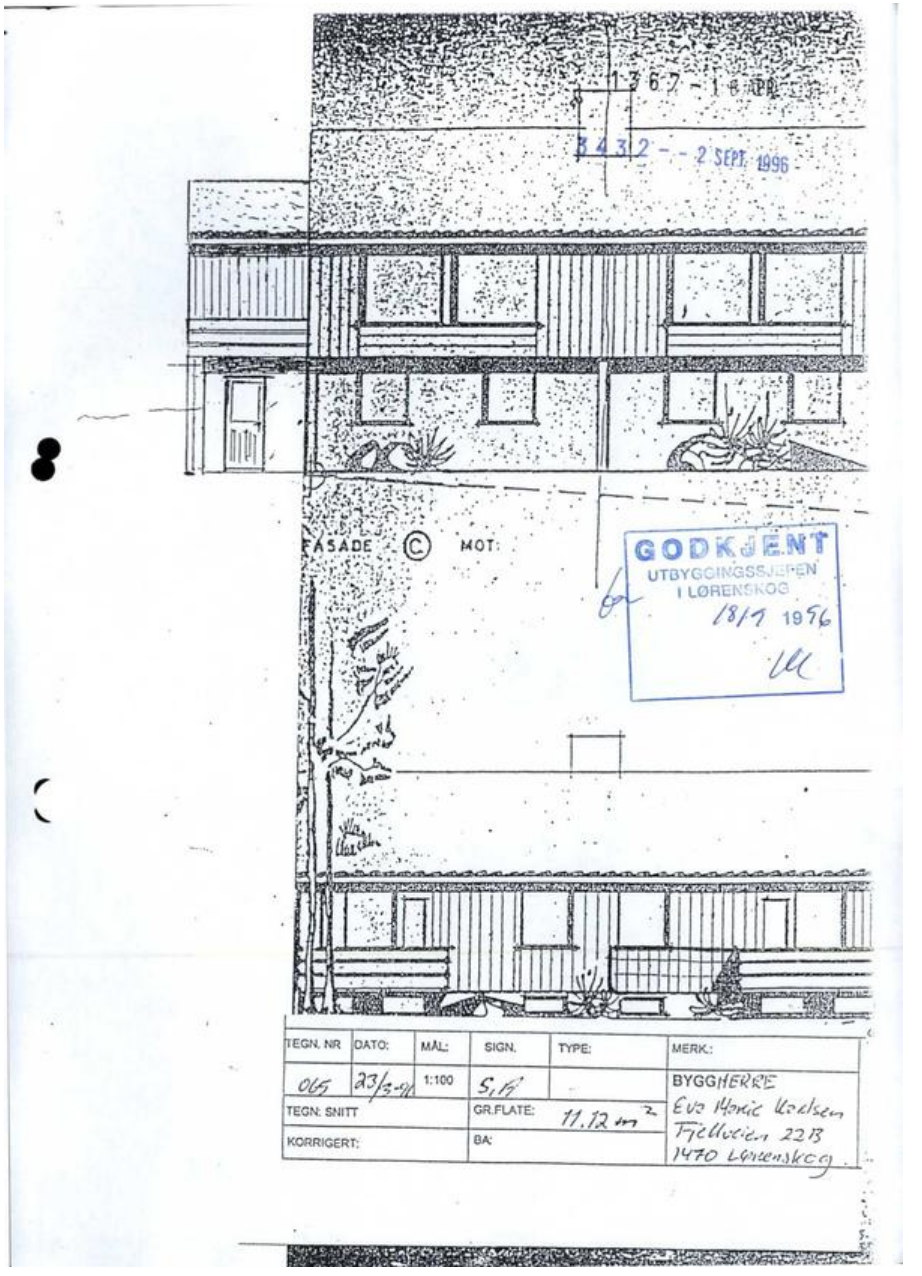
TEGN. NR	DATO:	MÅL:	SIGN.	TYPE:	MERK.:
065	23/3-96	1:100	S.A	..	BYGGHERRE Eva Horic Karlsen Fjellveien 223 1470 Lørenskog
TEGN: SNITT			GR.FLATE:	11.12 m²	
KORRIGERT:			BA:		


1367 - 16 APR. 1996
1432 - - 2 SEPT. 1996
(C)
22C (2 vg) PLA Plan
200 x 152
200 x 152
200 x 152
200 x 152
AAGE ARNTZEN
STUE 36,5M²
JAN ARILD ARNTZEN
STUE 36,5M²
LYSTE BALKONG
3 x 2,5 m
2,38m
7,64m²
10,26m²
4,00m
2,75m
R.
R.
SOV. 13,0M²
KJØK. 9,8M²
KJØK. 9,8M²
SOV. 13,0M²
M.
G.
A.
A.
G.
M.
120-122
V.
V.
120-122
120-122
V.
V.
120-122
2,78m
18
670
25
670
1365
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
18/9 1996
PLAN 1. ETASJE. (A)
TEGN. NR
DATO:
MÅL:
SIGN.
TYPE:
MERK.:
065
23/3-96
1:100
S.A
BYGGHERRE
Eva Horic Karlsen
Fjellveien 223
1470 Lørenskog
TEGN: SNITT
GR.FLATE: 11,12 m²
KORRIGERT:
BA:


TYPE 20
HUSBANKTYPE
1367 - 16 APR.
FASADE (D) MOT:
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
18/9 1996
Fremlagt
BYGNINGSRÅDET
sak 18 dato 19/1 1981
Vedtak Godkjent
m/ bemerkninger
BYGNINGSSJEF
I LØRENSKOG
012-68 GODKJENT
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER
L Bsj. jnr. 2450/80
TEGN. NR
DATO:
MÅL:
SIGN.
TYPE:
MERK.:
065
23/3-96
1:100
S.A
BYGGHERRE
Eva Horic Karlsen
Fjellveien 223
1470 Lørenskog
TEGN: SNITT
GR.FLATE: 11,12 m²
KORRIGERT:
BA:



TEGN. NR	DATO:	MÅL:	SIGN.	TYPE:	MERK.:
065	23/8-96	1:100	S.H		BYGGHERRE Eva Marie Karlsen Fjellveien 223 1470 Lørenskog.
TEGN: SNITT			GR.FLATE:	11.12 m²	
KORRIGERT:			BA:		



TEGN. NR	DATO:	MÅL:	SIGN.	TYPE:	MERK.:
065	23/8-96	1:100	S.H		BYGGHERRE Eva Marie Karlsen Fjellveien 223 1470 Lørenskog.
TEGN: SNITT			GR.FLATE:	11.12 m²	
KORRIGERT:			BA:		

Utskriftsdato: 19.05.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	325	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellveien 60, 1470 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 352 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1987002
Navn	Fjellhamarskogen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9297/1987002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 352 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

ROSING^{S} BRO- OG GJÆRDEFABRIK A/S
MEKANISK VERKSTED
— etabl. 1895 —
LØRENVEIEN 54 - POSTBOKS 85 - ØKERN - OSLO 5 - TELEFON *21 43 50

520
1/2 - 68

TREGARASJE Type A

Bileierens ønsker og vår erfaring gir garanti for kvalitet. Kun de beste materialer nyttes for en stabil konstruksjon og et tiltalende utseende.

Rikelig ventilasjon gjør garasjen til et tørt oppholdssted for bilen.

Garasjen er kledd med tømmermannpanel.

Vippeporten i solid utførelse med rotvendte-limte materialer kledd med rustikk panel, komplett med beslag og lås.

Garasjen leveres i forskjellige størrelser etter behov.





Tegningen kan benyttes ved anmeldelse til bygningsmyndighet.

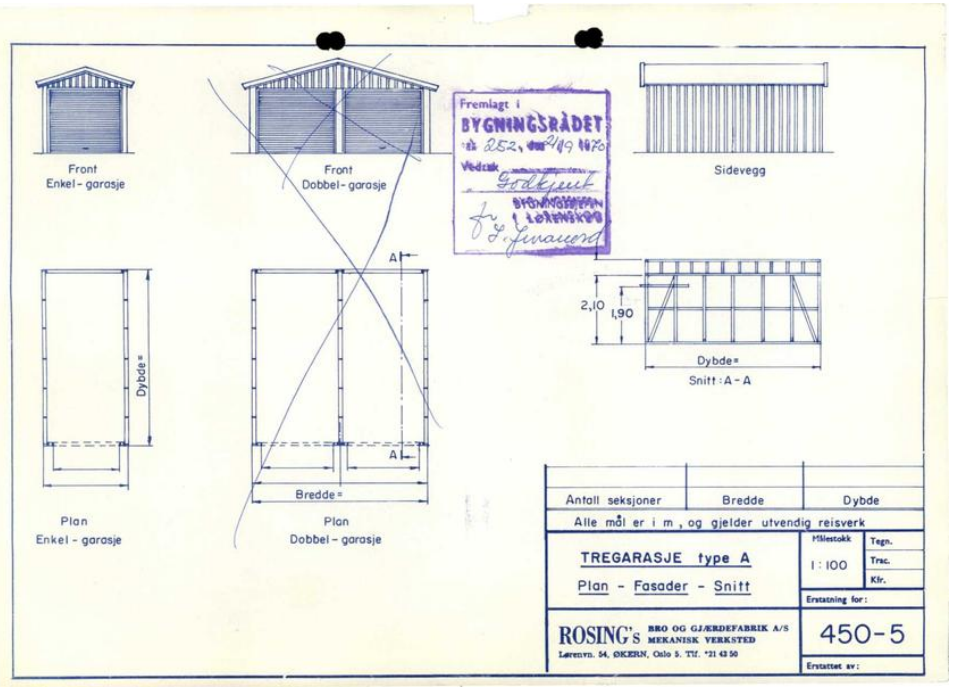
Dimensjoner:

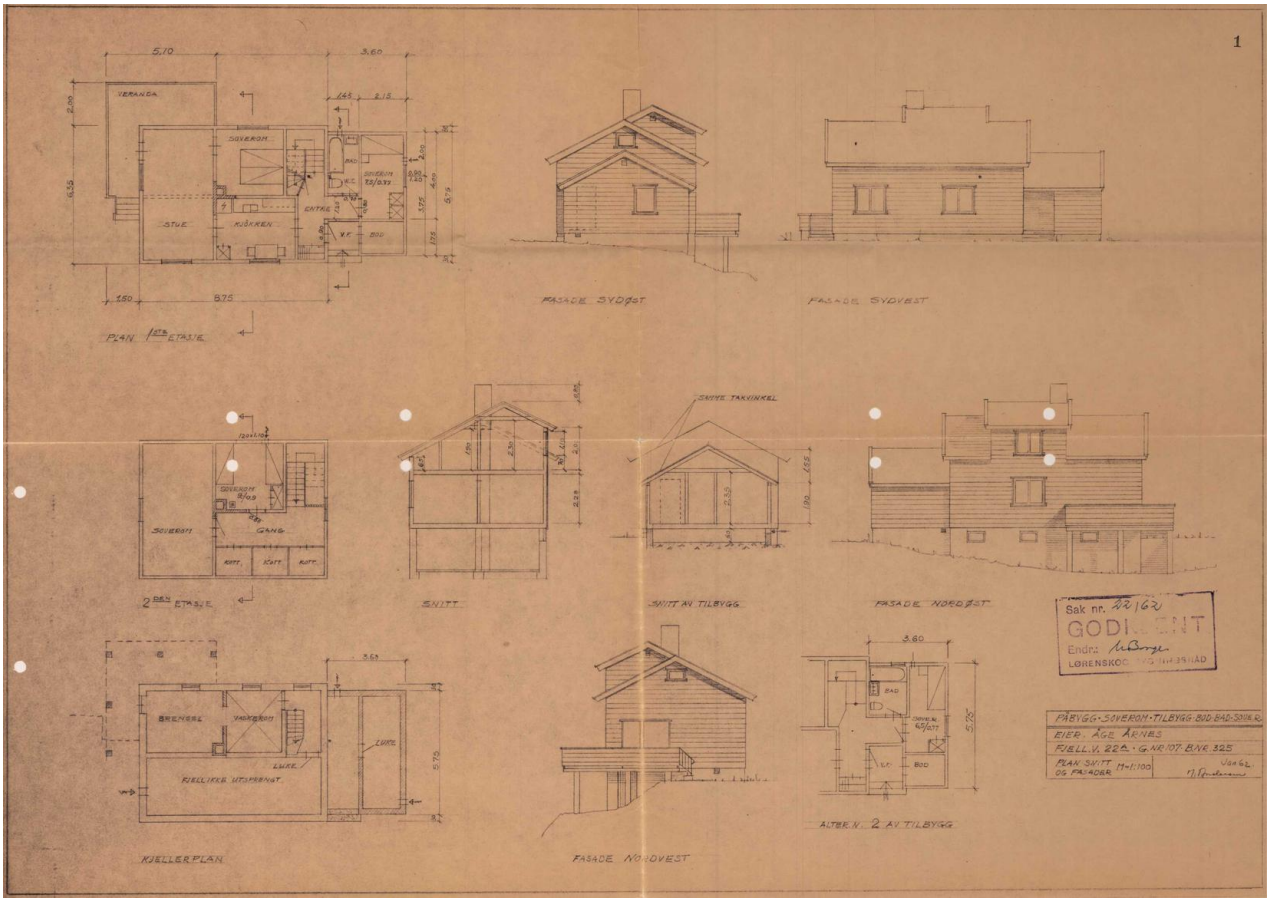
REISVERK	2"x 3"
PANEL	7/8"
SVILLER	trykkimpr.
TAKSPERRER	2"x 4"

Vi bruker kun justerte materialer.

UTVENDIG REISVERKMÅL i M		
4,6 x 2,3	5,5 x 2,7	6,0 x 3,0

ROSINGS Bro og Gjærdefabrikk Mekanisk Verksted Oslo




1
5,10
3,60
VERANDA
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
ENTRE
BAD
SOVEROM
BOD
PLAN 1ste ETASJE
FASADE SYDØST
FASADE SYDVEST
SOVEROM
GANG
2den ETASJE
SNITT
SNITT AV TILBYGG
FASADE NORDØST
BRENSEL
VASKEROM
RIELLIKER UTSPRENGT
LUKE
KJELLERPLAN
FASADE NORDVEST
ALTERN. 2 AV TILBYGG
Sak nr. 42/62
GODKJENT
Endr:
LØRENSKOG
PÅBYGG-SOVEROM-TILBYGG-BOD-BAD-SNITT
EIER ÅGE ARNES
FJELL V. 22A - G.NR 107 B.NR 325
PLAN SNITT OG FASADER M=1:100
Juli 62

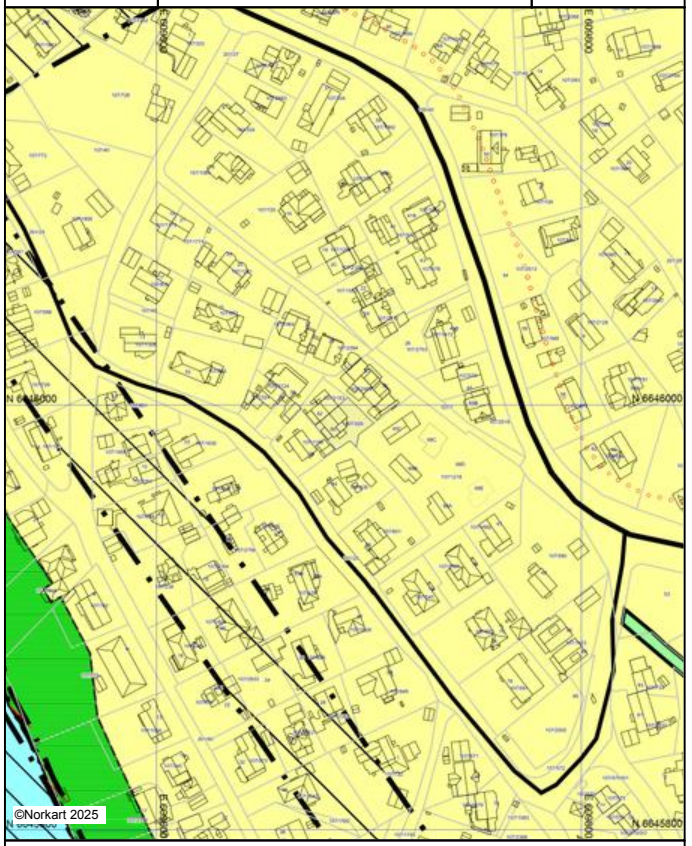
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/325
Adresse: Fjellveien 60
Utskriftsdato: 19.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase - framtidig

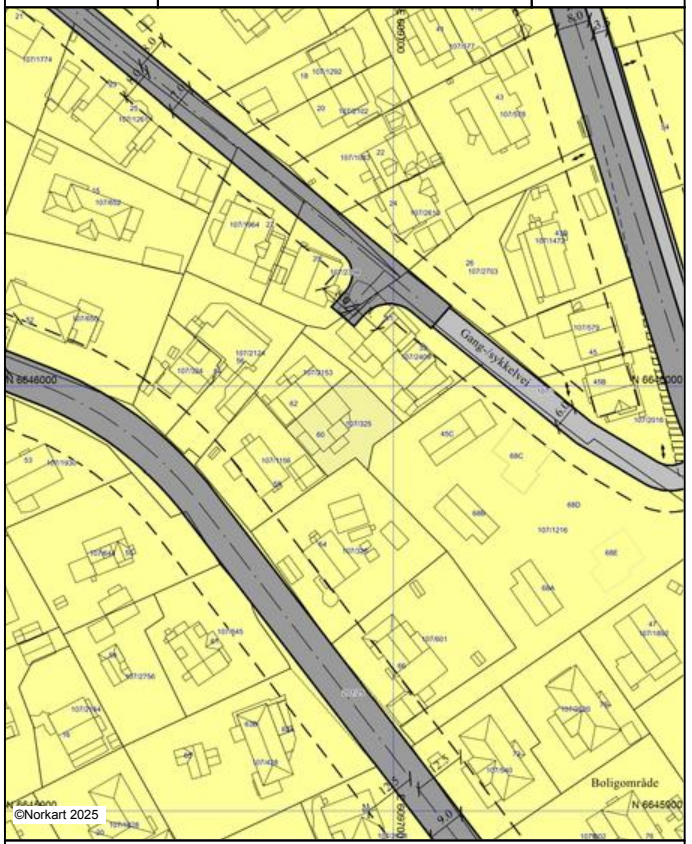
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/325
Adresse: Fjellveien 60
Utskriftsdato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

3. desember 1982

Det gamle huset er revet ifølge tlf samtale 20/5.83 KK.

Kjell Hvale
Haugeveien 31

2070 RÅHOLT

107/325 TR/OK

AD: FJELLVEIEN 22, GNR. 107, BNR. 325. TOMANNSBOLIG, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 1.12.82 foretatt inspeksjon av nyoppført [redacted] tomannsbolig, kfr. byggemelding innkommet 22.oktober 1980.

Følgende arbeider gjenstår:

Loft:

1. Montere soilpipe over tak.

Utvendig:

2. Pusse grunnmur.
3. Montere permanent trapp til hovedinnganger.
4. Fullføre utvendig beising.
5. Sørge for tilstrekkelig overdekning over utvendig ledningsnett.
6. Foreta endel tilbakefylling til grunn.
7. Planere og rydde tomten.

Generelt:

8. Levere reviderte tegninger som viser korrekt planløsning i u-etasje.

Ovennevnte gjenstående arbeider må være utført innen 1.12.83. Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt august 1981.

Leilend Aage Aarnes 107 m²
— " — Jan Arild Aarnes 101 m²

F. Chr. Mohn
bygningssjef

Tore Rønsberg
saksbehandler

Gjenpart:
Aage Aarnes, Jan A. Aarnes,
brannvesenet, plankontoret, ligningssjefen

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

Utskriftsdato: 19.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	325	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellveien 60, 1470 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 406,72 kr
Feiing	574,95 kr
Renovasjon	6 238,08 kr
Vann	4 936,56 kr
Sum	**17 156,31 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	90 Kbm	50,76 kr	1/1	0 %	4 568,63 kr	2 284,35 kr
Avløpsgebyr	90 Kbm	61,02 kr	1/1	0 %	5 492,25 kr	2 746,13 kr
Feie/tilsynsgebyr	1 Stk/år	553,00 kr	1/1	0 %	553,00 kr	276,48 kr
140 L Renovasjon	1 Stk/år	2 948,40 kr	1/1	0 %	2 948,40 kr	1 474,20 kr
Fastledd renovasjon	1 Stk/år	3 482,50 kr	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 741,28 kr
				Sum	**17 044,78 kr**	**8 522,44 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0209/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjellveien 60 1470 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 107, bnr 325 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no