



Rolf Wickstrøms vei 3

— Velkommen til

Rolf Wickstrøms vei 3



Fjellhamar

Attraktiv og innholdsrik halvpart tomannsbolig! Carport m/lader-
Herlige uteplasser på tot. 75m²- 2 bad- Familievennlig

Prisantydning	7 500 000,-
Omkostninger	188 850,-
Totalpris	7 688 850,-
BRA-i	156 kvm
Totalt BRA	156 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1976
Megler	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Rolf Wickstrøms vei 3 - en særdeles familievennlig bolig! Dette er en meget attraktiv halvpart av vertikaldelt tomannsbolig i et veletablert og barnevennlig nabolag. Boligen kan skilte med en god planløsning, flotte uteområder samt parkering med elbillader. Boligen har blitt hyppig vedlikeholdt innvendig i årene 2018-2025.

Området er et flott sted å bosette seg uansett alder og livssituasjon, med god offentlig kommunikasjon via buss og tog, samt kort vei til skoler og en rekke barnehager.

Verdt å merke seg:

- Familievennlig halvpart tomannsbolig o/3 plan
- Herlig terrasse på hele 59 m² m/ pergola
- Stue med peis i åpen løsning mot kjøkken
- 2 bad, 1 toalettrom, vaskerom og 3 soverom
- Loftstue m/utgang til fin balkong
- Parkering i carport m/elbillader

Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	156 kvm		Halvpart tomannsbolig
Totalt BRA:	156 kvm		Underetasje: BRA-i: 61 kvm. Bad, vaskerom, entré, hall, innredet rom, tre soverom. Total BRA: 61 kvm.
TBA:	79 kvm		1. etasje: BRA-i: 65 kvm. WC, gang og stue/kjøkken. Total BRA: 65 kvm. TBA: 72 kvm. Terrasse
			2. etasje: BRA-i: 30 kvm. Bad og loftstue/allrom. Total BRA: 30 kvm. TBA: 7 kvm. Balkong



Rolf Wickstrøms vei 3, 1472 FJELLHAMAR

1. Etasje





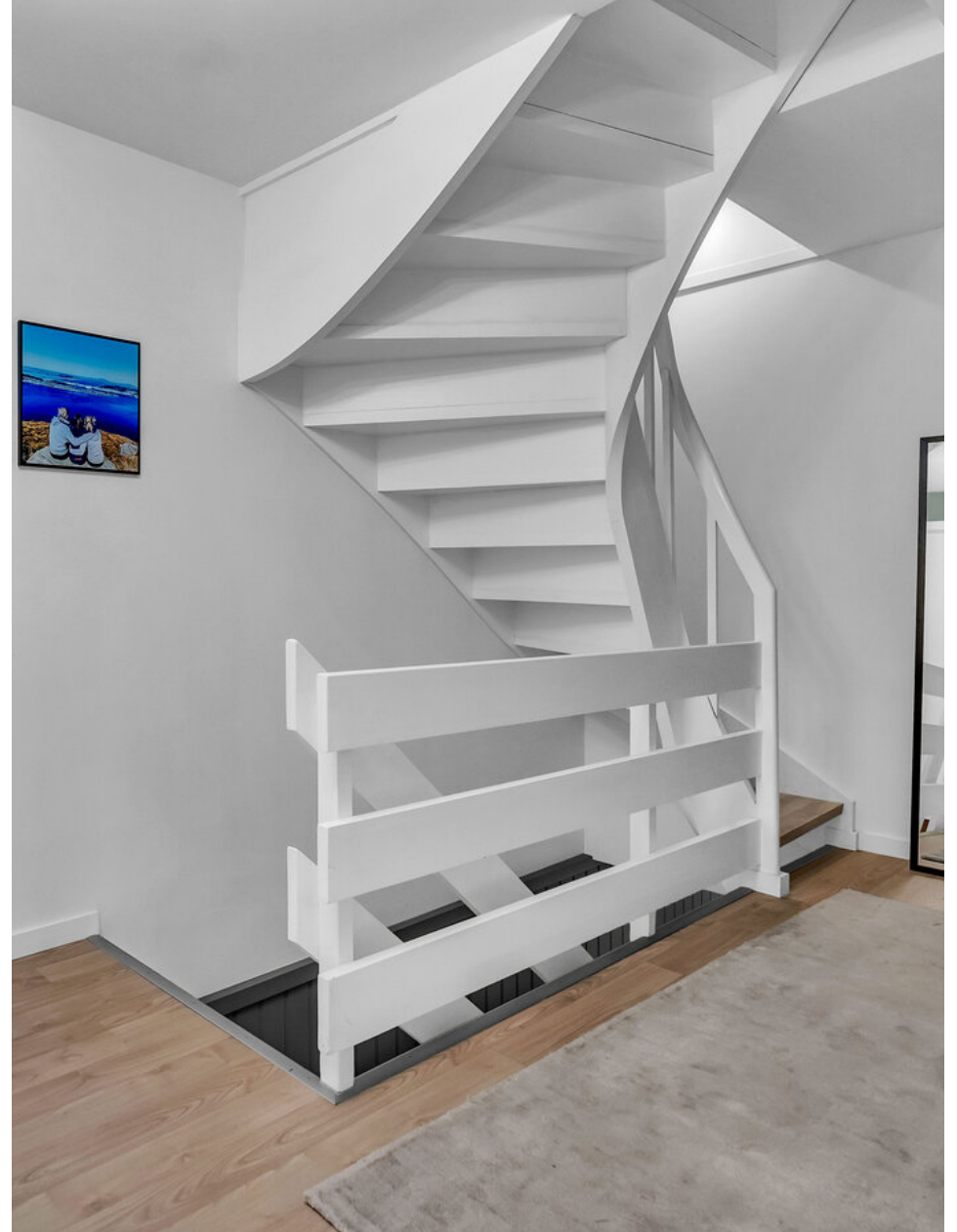














Rolf Wickstrøms vei 3, 1472 FJELLHAMAR











Rolf Wickstrøms vei 3, 1472 FJELLHAMAR



Forklaring av bilde/rommet



















Informasjon

Rolf Wickstrøms vei 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

65-0228/24

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse og betegnelse

Rolf Wickstrøms vei 3, 1472 FJELLHAMAR

Gnr 113, bnr 277 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere

Marianne Farstad

Marte Sandvik

Kjøpesum og omkostninger

7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

187 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

188 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

208 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 688 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 708 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1976

Etasje

3

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 156 kvm

Totalt BRA: 156 kvm

TBA: 72 kvm

Beskrivelse:

Halvpart tomannsbolig

Underetasje:

BRA-i: 61 kvm. Bad, vaskerom, entré, hall, innredet rom, tre soverom.

Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 65 kvm. WC, gang og stue/kjøkken.

Total BRA: 65 kvm.

TBA: 72 kvm. Terrasse

2. etasje:

BRA-i: 30 kvm. Bad og loftstue/allrom.

Total BRA: 30 kvm.

TBA: 7 kvm. Balkong

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan, og inneholder:

Underetasje BRA-i 61 m². Bad, vaskerom, entré, hall, innredet rom, tre soverom.

1. etasje BRA-i 65 m². WC, gang og stue/kjøkken.

2. etasje BRA-i 30 m². Bad og loftstue/allrom.

I tillegg disponeres en carport med elbillader, samt en åpen utebod.

Standard

1. ETASJE

Stue:

Stuen er av svært god størrelse, med mange møbleringsmuligheter. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra de store vindusflatene. I den ene enden av stuen er det perfekt plass til sofaseksjon og tv-møbel. I den andre enden, mot kjøkkenet, får spisebordet sin naturlige plass. Midt mellom de to er det montert en herlig peisovn, med glassdører som kan ses fra tre sider. Peisen ble satt inn i 2024. I tillegg er det montert en varmepumpe - disse to skaper godt og varmt innklima i vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på 13 m². Her ute er det plass til sittegruppe.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet er i åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen er fra Kvik, og har skap med glatte fronter samt en laminat benkeplate med kum i rustfritt stål.

Videre er det satt inn stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Komfyrvakten er montert i taket. Platetoppen er plassert på den romslige og svært praktiske kjøkkenøya - her er det rikelig med benk-/skaplass, samt fint rom for to barstoler.

Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig østvendt terrasseplattning på hele 59 m².

Her ute er det god plass til flere utemøbler, samt grill. Det er plassert en hyggelig pergola i aluminium i det ene hjørnet av terrassen. Pergolaen er det mulig å flytte rundt om det er ønskelig. Det er ellers trapp ned til hagen på framsiden av huset. Her nede er det etablert en fin plattning med plass til sittegruppe.

Toalettrom:

I etasjen er det også inngang til et toalettrom. Her er det satt inn gulvstående klosett og en servant.

Gang:

I gangen tar trappen deg opp til 2. etasje, samt ned til underetasjen.

2. ETASJE

Loftstue:

I loftstuen er det lyst og trivelig. Rommet har fint plass til sofaseksjon og tv-møbel - perfekt når barna tar med venner hjem på besøk! En tidsriktig spilevegg skjuler også den smarte gjesteromsløsningen, hvor det er blitt innredet med dobbeltseng. Fra loftstuen er det utgang til en nordvendt balkong med gulvareal på 7 m².

Bad:

Fra loftstuen er det inngang til et badrom. Badet har flislagte overflater (fliser over vinylbelegg som fungerer som vanntett sjikt), og ble i følge selger oppusset i regi av tidligere eiere i 2012. Rommet er innredet med dusjkar montert på gulv, gulvstående klosett samt servant med benkeskap. På grunn av kontrollpunktene listet opp under må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

UNDERETASJE

Entré/gang:

Fra trappen kommer man ned i en gang. Her er også boligens inngangsparti, samt en romslig hall. Her er det etablert en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Bad:

Etasjens badrom er ifølge tidligere takstrappport pusset opp i 2005/2006. Gulv og vegger er flislagte, og det er downlights i himlingen. Rommet er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterner samt servant med benkeskap. Over servanten er det satt opp overskap med speilfronter. På grunn av kontrollpunkter som blir listet opp under, må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Vaskerom:

Vegg i vegg med baderommet ligger et praktisk vaskerom. Vaskerommet har standard fra byggeåret. Gulvet er belagt med fliser, og vegger er pusset og malt murverk/betong. Rommet har utslagsvask i rustfritt stål, samt opplegg for vaskemaskin. Det er satt inn skuffeseksjon, benkeplate og garderobeskap.

Tre soverom:

Videre rommer etasjen tre gode soverom. Rommene kan fint benyttes som

hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange!

Innredet rom:

Det siste rommet er også blitt benyttet som soverom av nåværende og tidligere eiere. Rommet er derimot omtalt som "hobbyrom" i de siste godkjente byggetegningene, og er ikke medregnet som godkjent soverom. Se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser i entréen. Heldekkende teppe i ett soverom. Laminat for øvrig.
Vegger: Malte plater på enkelte vegger. Sparklet og malte plater for øvrig.
Himling: Takessplater. Malt trepanel. Malte og sparklede plater.

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

Parkering

Det disponeres parkering i carport, samt plass til biloppstilling på gårds plass. Det er montert Easee elbillader i carporten, strøm til lading av elbil betales over strømreregningen.

Carporten er plassert på naboens tomt, gnr. 113, bnr. 148. Eier av Rolf Wickstrøms vei 3 har tinglyst rett til å benytte seg av carporten, se punktet Tinglyste heftelser eller se vedlagt heftelse i salgsoppgaven.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger i boligen:

2020: Revet eksisterende gulv, montert trinnlydsplater og lagt nytt gulv i loftstuen.

Samt montasje av veggplater. Håndverker, dokumentasjon fremvist
 2020: Montert ny varmpumpe i stuen. Håndverker, dokumentasjon fremvist
 2020: Avskilt stue/kjøkken med en skillevegg, for å etablere en gang. Håndverker, dokumentasjon fremvist
 2020: Montasje av elbillader. Håndverker, dokumentasjon fremvist
 2021: Montert ny varmtvannsbereder. Håndverker, dokumentasjon fremvist
 2022: Revet gulv og tak, etterisolert taket, montert varmekabler i gang og hovedsoverom, montert spottere og nye overflater på tak og gulv i underetasjen. Håndverker, dokumentasjon fremvist
 2024: Montert ny peis i stuen. Håndverker, dokumentasjon fremvist
 2025: Avretting av gulv og lagt ny laminat i ett soverom. Håndverker, dokumentasjon fremvist

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Lekkasje fra avfukter i soverom underetasje. Utbedret av forsikringsselskap. Tørket betonggulv, avrettet og lagt nytt gulv og nye lister feb 2025
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Toalettrom 2. etg.: pusset opp før vår eiertid, 2018. Bad i u-etasje også før vår eiertid. Lørenskog Rørleggerbedrift AS
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja.
Usikker, før vår eiertid.
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja.
Vi har sett et fåtall (4-5 stk) i u.etg ıla over 4 år (på gulv i gang/bad). Usikker på

om dette var skjeggkre eller sølvkre.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.
Montert elbillader, med egen sikring. Ny varmtvannsbereder.
Oppgradering stikkontakter loftstue - i tillegg lagt opp ledning (sikring) over tak til vaskerom for mulighet til eventuelle oppgraderinger. Installert downlights og varmekabler i u.etasje. TH Elektro
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja.
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja.
Ja, stikkprøvekontroll uten feil/mangler utført av Hafslund i 2016, før vår eiertid.
Rapport vedlagt.
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Easee ladeboks med egen sikring
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Bjelken Bygg 2025: Liten platting på bakkenivå + rettet opp carport (bygd før vår eiertid). Bjelken Bygg AS
Egeninnsats 2024: skiftet terrassebord på balkong stueside.
Egeninnsats 2021/22: Levegg mot nabo (i nr 1) på terrasse bakside.
- Er det foretatt radonmåling? Ja. Målerapport for radon

2002: Radonkonsentrasjon: 85 Bq/m³ , beregnet årsmiddel: 65 Bq/m³

- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja.
Nabo (i nr 5) fjernet hekk/trær på sin side av gjerde i 2024, god dialog om at gjerde/hekk/skjerming burde settes opp. Fordel for ny eier å kunne være med å bestemme/påvirke ønsket variant. Carport er tinglyst til boligen.

Bygningsakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.03.2025

Bygning:

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass i underetasjen, produsert i 2012, ifølge tidligere takstrappport.

Vinduer med trelags isolerglass i 1. etasje, produsert i 2017.

Vindu med tolags isolerglass i vaskerom, av eldre dato, uten synlig produksjonsår.

Vinduer med tolags isolerglass i 2. etasje, produsert i 1988.

Dører:

Ytterdør i tre med elektronisk lås og glassfelt.

Balkongdør med adkomst fra stue, med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Balkongdør med adkomst fra kjøkkenet med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Balkongdør med adkomst fra loftstuen med trelags isolerglass, produsert i 1982.

Innvendige dører i tre.

Balkong/terrasse:

Østvendt terrasseplattning i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkkenet, 59 m².

Dekket er belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 0,95 m.

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, 13 m². Dekket er belagt med terrassebord. Ifølge eier er terrassebordene lagt i 2023. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 0,82 m.

Nordvendt balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra loftstue, 7 m², gulvareal.

Dekket er belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 0,9 m.

Dekkene i 1. etasje var dekket med snø under befaringsdagen som begrenser inspeksjonsmulighetene.

VVS-installasjoner:

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.

Avløpsrør i plast, ligger både skjult i konstruksjonen og åpent enkelte plasser.

Stoppekran er lokalisert under trappen i underetasjen.

Varmtvannsbereder på 281 liter, produsert i 2019.

Berederen er montert i vaskerommet.

Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Pipe og ildsted:

Pusset og malt elementpipe.

Feieluke er synlig i ett soverom i underetasjen.

Peisovn med glassdør i stuen.

Luftbehandling:

Friskluftsventiler i enkelte rom.
 Elektrisk avtrekk fra badene.
 Ventilator integrert i kjøkkentaket, ledet ut gjennom yttervegg.
 Spalteventiler i vinduer.
 Luftespalte under dør mot våtrom.

Elkraft:
 Sikringsskap med jordfeilautomater.
 Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
 Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvene.
 Luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningsssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
 TG3 med store eller alvorlige avvik:
 Ventilasjon: Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med manglende avtrekk fra WC.
 Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påregnes. Kostnadsestimat: 5 000 - 10 000 kr.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad underetasje: Basert på løs slukmansjett og mye bomlyd i fliser tildeles badet TG 3 i sin helhet. Kostnader i forbindelse med renovering av baderommet, med nye overflater og nytt vanntett sjikt må påregnes. Kostnadsestimat: 250 000 - 350 000 kr.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 2. etasje: I henhold til NS 3600:2018 ("Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig") skal gulv på bad ha tilstrekkelig fall mot sluk. Motfall, altså at gulvet heller bort fra sluket, regnes som et alvorlig avvik. Basert på motfall, sprukne fliser og svikt/bomlyd blir badet

derfor vurdert til TG 3 etter en helhetlig vurdering. Kostnader i forbindelse med renovering av baderommet, med nye overflater og nytt vanntett sjikt må påregnes. Kostnadsestimat: 250 000 - 350 000 kr.

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
 Gulv på grunn: Risikokonstruksjon med tildekte overflater. Betonggulvet er foret opp med organiske materialer. Dette anses som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk, spesielt i endre boliger med forhøyede fuktverdier i betonggulvet. TG 2 er gitt grunnet ovennevnte risikokonstruksjon.

Rom under terreng: TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Drenering: TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid og løs topplst.

Yttervegger og utvendig fasade: TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik, alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet. Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Takkonstruksjon og taktekking: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn. Det er ikke observert snøfangere over yttertaket, og det anbefales å montere i områder hvor personer ferdes av sikkerhetsmessige årsaker.

Takrenner og nedløp: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Utstyr på tak: TG 2 er gitt på grunn av manglende snøfangere på taket.

Trapper: TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk og åpninger.

Ytterdører: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Vinduer: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Pipe: Avstand fra feieluke til brennbart materiale må være minst 300 mm, i tillegg skal brennbart materiale/gulv under feieluken dekket med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra feieluken på minst 300 mm. I dette tilfellet er det ingen ubrennbar plate under feieluker og det er av den grunn gitt TG 2.

Ledningsnett for sanitær: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Terrasse/balkong: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lavt rekkverk, som nevnt over, alder og normal slitasje.

Sanitær - bad: TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Fast inventar - bad: Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i siden.

Overflater, vannrett sjikt og sluk - vaskerom: TG 2 er gitt på grunn av alder på vannrett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vannrette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Sanitær - vaskerom: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

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 riktige.

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 27 300 kWh årlig. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 30 821,-pr. 2025

De kommunale gebyrene inkluderer vann- og avløpsgebyr, feie-/tilsynsgebyr samt renovasjon.

Fakturert beløp i 2024:

Avløp 11 678,60 kr

Feiing 575,21 kr

Renovasjon 8 189,24 kr

Vann 10 662,84 kr

Sum 31 105,89 kr

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Ved til oppvarming, ca. kr. 2 000,- per år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 000,- pr mnd.
- Alarm fra Verisure kr 421,- pr mnd.

Abonnementet hos Verisure dekker innbrudd og brann. Dersom ny eier ikke er interessert i å fortsette med Verisure vil ikke dørlås følge med salget, den vil byttes ut til vanlig dørhåndtak. Om ny eier ønsker å fortsette med Verisure er det ønskelig at selger får beskjed om dette, slik at de kan tipse Verisure om dette.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 566 090,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 264 359,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand

Polisenr: 422991

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 345 kvm (Eiertomt)

Eiendommen har en fint opparbeidet tomt på 345,40 m². Fra kjøkkenet i 1. etasje er det utgang til en herlig terrasse på hele 59 m². Fra terrassen er det trapp ned til

eiendommens hage på fremsiden. Her er det også etablert en fin platting, samt etablert plen og øvrig beplantning. På gårdsplassen er det plass til parkering, og boligen disponerer parkering i carport med elbillader.

Det gjøres oppmerksom på at åpen utebod på gnr. 113, bnr. 277 er blitt oppført delvis utenfor tomtegrensen. Eier av gnr. 113, bnr. 149 kan kreve boden fjernet/ombygget/revet, og kjøper overtar ansvaret for dette forholdet etter overtakelse.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktivt boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune, på grensen til Strømmen. Området er et flott sted å bosette seg uansett alder og livssituasjon, med nærhet til offentlig kommunikasjon via buss og tog, samt kort vei til skoler i alle trinn og en rekke barnehager.

Servicetilbudene i nærområdet er mange, men Strømmen Storsenter står i særklasse som et av landets mest innholdsrike kjøpesenter med ca. 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Meny og Rema 1000 i Strømmen storsenter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Mega eller ved Kiwi på Fjellhamar. I tillegg har man Kiwi ved Ahus og Rema 1000 i Strømmen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Fra eiendommen er det kort vei til Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge, og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog innehar for øvrig en rekke flotte tur- og rekreasjonsområder. I området ved Lørenskog stasjon, kun få minutter unna eiendommen, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt ca. 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!

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Vittenbergveien som ligger ca. 450 m fra boligen. Det er ca. 15 minutter gange til Fjellhamar togstasjon. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 9 minutter til Lillestrøm, 5 minutter til Lørenskog sentrum, 20 minutter til Oslo S og 30 minutter til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gang/sykkel-avstand til både Fjellhamar barneskole, Fjellsrud ungdomsskole og Lørenskog videregående skole. Det er i tillegg et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet.

Bebyggelse

Området består i det vesentlige av villabebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 6 min gange til Vittenberg bussholdeplass.

Ca. 15 min gange til Fjellhamar togstasjon.

Skoler og barnehager

Nærhet til flere barnehager. Ca. 10 min gang til Fjellhamar gård barnehage (1-5 år), ca. 10 min gange til Sagelva barnehage (1-5 år) og ca. 12 min gange til Fjellhamarveien barnehage (1-5 år).

Ca. 1.5 km til Nye Fjellhamar Skole (1-7 klasse). Ca. 2.8 km til Luhr skole (1-7 klasse).

Ca. 1.5 km til Fjellsrud skole (8-10 klasse).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg til bolighus på eiendommen datert 16.09.1976. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

"Underetg.:

1. Pusse vegger.
2. Pusse/finpusse gulv.
3. Montere ventilluker.
4. Innpusse vinduer og ventiler.
5. Foreta endel innredning.

6. Montere dører.

7. Innrede boder.

1. etg.:

8. Sikre dør til balkong.

9. Montere flammefast plate foran peis.

10. Montere avtrekksvifte fra WC.

Utvendig:

11. Pusse grunnmur.

12. Bygge balkong.

13. Ferdiglegge taktekking.

14. Foreta endel planeringsarbeider.

15. Montere husnummerskilt.

16. Montere bordkledning ved gesims.

Arbeidene under punkt 8 og 9 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 1. april 1977."

Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i ettertid.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg til bolighus på eiendommen datert 02.09.1992. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres

følgende tiltak på eiendommen:

"2. etg.:

1. Det må monteres ventil i loftstuen.

Ovennevnte gjenstående arbeider må være utført innen 1 mnd. fra d.d."

Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i ettertid.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dagens planløsning avviker delvis fra de siste godkjente byggetegningene. I 1. etasje er bod blitt innlemmet i kjøkkenet. I tillegg er et opprinnelig arbeidsrom blitt innlemmet i stuen, vegg mellom de to rommene er blitt revet. Vegg mellom stue og kjøkken, samt stue og gang er også revet. Entré i 1. etasje er blitt fjernet, og det er blitt bygget en veranda langs stuesiden av bygget. I underetasje er det ene soverommet omtalt som "hobbyrom", og dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. I loftsetasjen er loftstuen omtalt som "allrom. Videre er bodareal blitt innlemmet i loftstuen. Baderommet er blitt utvidet, og var opprinnelig kun et wc.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er omfattet av Kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til boligbebyggelse, og nærområdet er videre avsatt til bolig, grønstruktur, tjenesteyting og bebyggelse/anlegg.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire, samt middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Eiendommens rettigheter:

1989/6936-1/8 14.07.1989 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 113 BNR: 148

Rett til parkeringsplass for oppføring av carport ved grense til gnr.113 bnr.277

Kommentar: Undertegnede som er eier av gnr. 113, bnr. 148, gir herved rett parkeringsplass for oppføring av carport til eiere av gnr. 113, bnr. 277.

Beliggenheten av parkeringsplassen grenser inntil gnr. 113, bnr. 277.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 113, bnr. 148 i Lørenskog kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den

utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

1956/4576-1/8 06.11.1956 SKJØNN

Elektriske kraftlinjer B 22/56.

Rettighetshaver: AS Glommen Træsliberi.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Servituten er forsøkt innhentet hos Kartverket, men de opplyser at de ikke kan finne den i sitt arkiv.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-

Nordvik Ekstra L (valgfri digital markedsføring) kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 068,-.
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 182 658,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 17.03.2025
- Tilstandsrapport, datert 24.03.2025
- Energiattest, datert 19.03.2025
- Reguleringsplankart, datert 25.02.2025
- Kommuneplankart, datert 25.02.2025
- Midlertidig brukstillatelse tilbygg, datert 16.09.1976
- Midlertidig brukstillatelse tilbygg, datert 02.09.1992
- Byggemeldte tegninger, datert 27.02.1974, 22.09.1987, 17.07.1996

- Servitutter

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. mars 2025

Megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket

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



Vedlegg

Rolf Wickstrøms vei 3



Selgers egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Nordvik Lørenskog	
Oppdragsnr.	
66-0228/24	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marte Sandvik	Marianne Farstad
Gateadresse	
Rolf Wickstrøms vei 3	
Poststed	Postnr
FJELLHAMAR	1472
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	422991

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 65-0228/24

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra avfukter i soverom underetasje. Utbedret av forsikringselskap. Tørket betonggulv, avrettet og lagt nytt gulv og nye lister feb 2025
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og utaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Toalettrom 2. etg.: pusset opp før vår elertid, 2018. Bad i u-etasje også før vår elertid.

Arbeid utført av: Lørenskog Rørleggerbedrift AS

Filer:

 - [2-811A Kundens rtsiko-2018.02.14-10.05.pdf](#)
 - [7-210A Servicearbeider-2018.02.14-10.02.pdf](#)
 - [8-103C Samsvarserklæring-2018.02.14-10.06.pdf](#)
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyert?

Nei Ja

Beskrivelse: Usikker, for vår elertid.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

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

Nei Ja
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

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

Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med lødsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

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

Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Beskrivelse: Vi har sett et fåtall (4-5 stk) i u.etg (la over 4 år (på gulv i gang/bad). Usikker på om dette var skjeggkre eller sølvkre.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert elbillader, med egen sikring. Ny varmtvannsbereider. Oppgradering stikkontakter loftstue - i tillegg lagt opp ledning (sikring) over tak til vaskerom for mulighet til eventuelle oppgraderinger. Installert downlights og varmekabler i u.etasje.

Arbeid utført av: TH Elektro

Filer:

 - [Samsvarserklæring TH Elektro -Easee ladeboks Fjellhamar.pdf](#)
 - [Samsvarserklæring - Ordre 4244.pdf](#)

Document reference: 65-0228/24

[Samsvarserklæring - VVB og stikk vaskerom.pdf](#)
[Samsvarserklæring loftstue stikk og spotter.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Filer

[elkontroll.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

21.1 Radonmåling

År

Verdi

Filer

[Radonmåling.pdf](#)
[Radonmåling2.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nabo (i nr 5) fjernet hekk/trær på sin side av gjerde i 2024, god dialog om at gjerde/hekk/skjerming burde settes opp. Fordel for ny eier å kunne være med å bestemme/påvirke ønsket variant. Carport er tinglyst til boligen.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 65-0228/24

Document reference: 65-0228/24

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Sandvik	bc07b6e401950362d505dd 49b1943e292be5e97d	17.03.2025 12:53:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Farstad	c033dff09165d4484a32591 9e5c4797a2d6678ba	16.03.2025 20:16:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport - Rolf Wickstrøms vei 3, 1472 FJELLHAMAR

Rolf Wickstrøms vei 3, 1472 FJELLHAMAR
Selveier tomannsbolig (vertikaldelt):
3222-113/277/0/0

Kommune:
Lørenskog

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggeforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av sne eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimert for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAKSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Denne rapporten er utført av:



Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontroll.no | Org nr 932 153 688



Martin Hoem

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontroll.no | Medlem av NITO

Medlem av
NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato 12. mars 2025

Til stede Selger/eier
Marte Sandvik og Marianne Farstad
Takstingeniør
Martin Hoem

Tilgjengelighet Boligen var normalt møblert under befaringen.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avstort i denne rapporten.

Egenerklæring Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøyaktig, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Risikokonstruksjon med tildekte overflater.
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2	Drenering	Alder.
TG 2	Yttervegger og utvendig fasade	Alder og slitasje.
TG 2	Takkonstruksjon og taktekking.	Alder og slitasje.
TG 2	Takrenner og nedløp	Alder og slitasje.
TG 2	Utstyr på tak	Manglende snofanger.
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Pipe	Manglende ildfast felt ved feilsluke.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 3	Ventilasjon	Manglende avtrekk fra WC.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde, alder og slitasje.
TG 3	Overflater, vannrett sjikt og sluk - bad underetasje	Løs mansjett ved sluk og bomlyd i fliser.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende drencspalte under klosett.
TG 2	Fast inventar - bad	Svelling i innredningen.
TG 2	Overflater, vannrett sjikt og sluk - vaskerom	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - vaskerom	Alder og slitasje.
TG 3	Overflater, vannrett sjikt og sluk - bad 2. etasje	Motfall og bomlyd.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1976 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Vertikaldelt tomannsbolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Parkering Oppstillingsplass i carport og biloppstillingsplass på egen gårdsplass.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	345,4 m ²
Hjemmelshaver	Marte Sandvik og Marianne Farstad

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2020	Revet eksisterende gulv, montert trinnlydsplater og lagt nytt gulv i loftstuen. Samt montasje av veggplater.	Håndverker	Fremvist
2020	Montert ny varmepumpe i stuen.	Håndverker	Fremvist
2020	Avskilt stue/kjøkken med en skillevegg, for å etablere en gang.	Håndverker	Fremvist
2020	Montasje av elbillader.	Håndverker	Fremvist
2021	Montert ny varmtvannsbereider.	Håndverker	Fremvist
2022	Revet gulv og tak, etterisolert taket, montert varmekabler i gang og hovedsoverom, montert spottere og nye overflater på tak og gulv i underetasjen.	Håndverker	Fremvist
2024	Montert ny peis i stuen.	Håndverker	Fremvist
2025	Avretting av gulv og lagt ny laminat i ett soverom.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggeforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftnng.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Ja det er fremvist plantegninger datert 1987, men det er registrert følgende avvik:

2. etasje:

Deler av stuen/allrom er opprinnelig godkjent som bodareal.

1. etasje:

Det er opprinnelig oppført et "arbeidsrom" hvor stuen er i dag.

Det er opprinnelig en bod hvor deler av kjøkkenet er plassert.

U. etasje:

Ett soverom tilfredsstiller ikke kravet om minstekravet til volum (15 m³) i rom for varig opphold, men er likevel omtalt som et soverom da det er godkjent i kommunens plantegninger.

Ett soverom er opprinnelig godkjent som hobbyrom.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til romningsvei, dagslyflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Boligen er oppført for 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være kompleks, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og romningsveier.

Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG I U

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.

Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.

Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering

Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjelheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?

Nei.

Underetasje/kjeller: Skjevheter over to meters avstand i gangen er målt til 8 mm.

I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?

Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?

Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.

Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vannrett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket.

Vurdering

Betonggulvet er foret opp med organiske materialer. Dette anses som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk, spesielt i eldre boliger med forhøyede fuktverdier i betonggulvet.

TG 2 er gitt grunnet ovennevnte risikokonstruksjon.

Normal tid for reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 2

Det er kun et soverom som ligger under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?

Nei. Merk at fuktskader i slike konstruksjoner vanligvis ikke vil kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden, men kan potensielt oppstå skjult i konstruksjonen.

Er det observert riss og sprekker på veggene og himlingenes overflater?

Nei.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?

Ja. Hulltaking med fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsig fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering	TG 2
<p>Utvendig drenering er ifølge tidligere tilstandsrapport fra byggeåret. Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.</p>	
<p>Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren? Nei. Fuktdikator er benyttet på veggoverflater i vaskerom, hvor grunnmuren er eksponert og det er ikke registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.</p> <p>Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur? Det er registrert grunnmursplast, men løs topplist enkelte plasser. Topplist bør festes tilstrekkelig for å begrense fuktpåkjenninger bak grunnmursplasten.</p> <p>Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen? Store deler av terrenget på østsiden av boligen er dekket med en terrasse, som ikke gir mulighet for inspeksjon av fallforholdet til boligen. Øvrig terrengforholdet er visuelt besiktiget, og funnet tilfredsstillende.</p> <p>Vurdering TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid og løs topplist.</p>	

Vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid for utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade	TG 2
<p>Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong/murverk. Yttervegger er kledd med malt trepanel. Grunnmuren er pusset og malt.</p>	
<p>Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur? Nei.</p> <p>Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren? Nei. Det er observert noe rissdannelse enkelte plasser.</p> <p>Er det ved stikkprover rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen? Ja. Luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.</p> <p>Er det påvist råteskadet treverk under stikktagningen på trefasaden? Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.</p> <p>Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden? Det er registrert tørkesprekker på panelet.</p> <p>Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprover i nedkant av kledningen? Ja. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.</p> <p>Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholds nivå som kan gi forkortet levetid? Ja. Panelet bærer preg av noe manglende vedlikehold, med noe værslitt kledning.</p>	

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik, alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet.
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbyggingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid for reparasjon av plassebetong er 15 - 40 år. Normal tid for reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller	TG 1
<p>Etasjeskiller i trebjelkelag.</p>	
<p>Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser? Nei.</p> <p>1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i kjøkkenet er målt til 7 mm. Totalt avvik i stuen/kjøkkenet er målt til 3 mm. 2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i loftstuen er målt til 2 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 6 mm.</p>	

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprover i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekkning	TG 2
<p>Saltak i trekonstruksjon. Kryploft med adkomst fra loftsluker i knevegger. Kaldt loft med adkomst fra luke på vegg. Gangbart gulv på loftet. Konstruksjonen er innsisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.</p> <p>Yttertaket er tekket med takstein. Undertak i rupanel. Taktekkingen er ifølge tidligere takstrappport fra 1988. Pipen er helbeslått over yttertaket.</p> <p>Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS. Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden. Taket var dekket med sno under befaringsdagen, som begrenser inspeksjonsmulighetene av taktekkingen.</p> <p>Er hele lofts-konstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen? Nei. Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet. Loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.</p> <p>Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår? Nei, loftet er ikke innredet.</p>	

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?

Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?

Nei, det ble registrert noe fuktmerker i undertaket, og fuktmåler med piggelektrode ble benyttet på treverket, men dette avslørte ingen skadelig fukt under befaringen. Det er derfor antatt at fuktmerkene er eldre. Forholdet anbefales imidlertid å holdes under jevn oppsikt.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

Det er ikke observert snofangere over yttertaket, og det anbefales å montere i områder hvor personer ferdes av sikkerhetsmessige årsaker.

Normal tid for utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid for omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid for omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid for omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlig tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drenerør.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?

Nei.

Er bortledning av takvann funnet tilfredsstillende?

Ja, nedløpsrør er ført ned i drenerør.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stal er 25 - 35 år.

Utstyr på tak

TG 2

Stige med adkomst til skorstein.

Er det krav til snofanger?

Ja.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?

Ja.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av manglende snofangere på taket.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i tre til 2. etasje.

Rettløsttrapp i trekonstruksjon fra underetasje til 1. etasje.

Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?

Ja.

Rekkverkshøyden fra underetasjen til 1. etasje er målt til 1,0 meter.

Rekkverkshøyden til 2. etasje tilfredsstillende ikke kravet på 0,9 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?

Ja. Forholdet avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Mangler det håndløper i trappeløp?

Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk og åpninger.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Ytterdør i tre med elektronisk lås og glassfelt.

Balkongdør med adkomst fra stue, med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Vurdering

Det er observert noe bruksmerker på entrédøren.

TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Ytterdører

TG 2

Balkongdør med adkomst fra kjøkkenet med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Balkongdør med adkomst fra loftstuen med trelags isolerglass, produsert i 1982.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemeanismen?
Nei.

Vurdering
 Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass i underetasjen, produsert i 2012, ifølge tidligere takstrapport.
 Vinduer med trelags isolerglass i 1. etasje, produsert i 2017.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslorte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert avvik ved åpne/lukkemeanismen?

Ja. Enkelte vinduer i to soverom subber noe i karmen og har behov for justering.

Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vindu med tolags isolerglass i vaskerom, av eldre dato, uten synlig produksjonsår.
 Vinduer med tolags isolerglass i 2. etasje, produsert i 1988.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslorte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert avvik ved åpne/lukkemeanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemeanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Fliser i entréen.
 Heledekkende teppe i ett soverom.
 Laminat for øvrige.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Malte plater på enkelte vegger.
 Sparklet og malte plater for øvrig.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Takessplater.
 Malt trepanel.
 Malte og sparklede plater.

Underetasje: Himlingshøyde i gangen er målt til 2,32 meter.

1. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,37 meter.

2. etasje: Himlingshøyde i loftstuen er målt til 2,73 meter i mønet.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe

TG 2

Pusset og malt elementpipe.

Feieluke er synlig i ett soverom i underetasjen.

Er det funnet sprekkeformasjoner eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Avstand fra feieluke til brennbar materiale må være minst 300 mm, i tillegg skal brennbar materiale/gulv under feieluken dekket med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra feieluken på minst 300 mm. I dette tilfellet er det ingen ubrennbar plate under feieluker og det er av den grunn gitt TG 2.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avlopsrør

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Avlopsrør i plast, ligger både skjult i konstruksjonen og åpent enkelte plasser.
Stoppekran er lokalisert under trappen i underetasjen.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Er det registrert nedsatt funksjon på avlopskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blønde batteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området.
Kun boligens innvendige rorlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereider

TG 1

Varmtvannsbereider på 281 liter, produsert i 2019.
Bereideren er montert i vaskerommet.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er bereideren lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrupp og fuktskjolder rundt bereideren?
Nei.

Er bereideren tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med bereiderens strømtilførsel?
Bereideren er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereider er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Ventilasjon

TG 3

Friskluftsventiler i enkelte rom.
Elektrisk avtrekk fra badene.
Ventilator integrert i kjøkkentaket, ledet ut gjennom yttervegg.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.
Det er manglende avtrekk fra WC-rommet, som kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere et avtrekk for å sikre tilstrekkelig luft sirkulasjon og begrense fukt påkjenninger.

Er det utført rens, eller formying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med manglende avtrekk fra WC.
Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påregnes.

Kostnadsestimat: 5 000 - 10 000 kr.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med kum i rustfritt stål.
Støkeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Komfyrvakt montert i taket.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2018.
Produsent: Kvik.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hviteware er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer på påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Østvendt terrasseplating i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkkenet, ca. 59 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,95 m.

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 13 m².
Dekket er belagt med terrassebord. Ifølge eier er terrassebordene lagt i 2023.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,82 m.

Nordvendt balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra loftstue, ca. 7 m², gulvareal.
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,9 m.

Dekkene i 1. etasje var dekket med snø under befaringsdagen som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuksikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lavt rekkverk, som nevnt over, alder og normal slitasje.

Bad 1. etasje

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge tidligere takstrappport pusset opp i 2005/06.
På grunn av kontrollpunkter som blir listet opp under, må oppussing med nytt vannnett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Det ble forsøkt utført hulltaking bak dusjsonen hvor det ble registrert murverk bak de utlekkede platene i gangen.
Det er isteden benyttet fuksøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannnett sjikt og sluk

TG 3

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?
Mansjett i sluk er tilgjengelig for inspeksjon grunnet løs slukrist.
For øvrige er det ikke mulig å inspisere det vannrette sjiktet, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannnett sjikt?
Det vannrette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert mansjett i sluket. Denne er ikke tilstrekkelig festet til sluket, noe som kan føre til utettheter i sluket og risiko for fukskader og potensielt føre til fukt i tilstøtende konstruksjoner.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Ja, som nevnt over er slukmansjett montert feil.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det påvist mye bomlyd under flisene, noe som indikerer manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Dette kan føre til skader på overflaten og økt fare for vanninntrenging.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vannnett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering

Basert på løs slukmansjett som nevnt over og mye bomlyd i fliser tildeles badet TG 3 i sin helhet.

Kostnader i forbindelse med renovering av baderommet, med nye overflater og nytt vannrett sjikt må påregnes.

Kostnadsestimat: 250 000 - 350 000 kr.

Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
 Veggfestet klosett med innebygget sistene.
 Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringspalte under veggfestet klosett?

Nei. Det er ikke synlig drencspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drencspalte bør etableres.

Vurdering

TG 2 er gitt grunnet manglende drencspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.
 Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i siden.

Vaskerom

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er fra byggeåret.

På grunn av vaskerommets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vannrett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da vaskerommet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

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

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 2

Støpejernsluk.
 Gulv er belagt med fliser.
 Vegger er pusset og malt murverk/betong.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt?

Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Nei, badet har et eldre støpejernsluk, som normalt ikke tillater mansjett og klemring. Overgangen mellom membran og sluk har generelt høyere risiko for utettheter.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av alder på vannnett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal brukssitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannnett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av brukssitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal sitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens amatører har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Bad 2. etasje

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret og modernisert av forrige eier i 2012.
På grunn av kontrollpunktene listet opp under må oppussing med nytt vannnett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannnett sjikt og sluk

TG 3

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei.
Det er fremvist noe bildedokumentasjon fra da forrige eier moderniserte badet.

Det ble lagt fliser over vinylbelegg som fungerer som vannnett sjikt.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannnett sjikt?
Byggear.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Sluket er ikke besiktiget, da det er montert dusjkar over sluket. For å unngå potensielle skader på vannrene, er dusjkaret ikke blitt flyttet på.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Det er mulig å rengjøre sluket i dusjkaret. Basert på opplysninger fra eier er det ført avlop ned til eksisterende sluk. Dette er ikke inspisert.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Ja. Det er observert flere sprukne fliser og noe sprekkdannelse i mykfugen bak toalettet. Forholdet kan indikere at boligen har vært utsatt for noe setninger.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Det er registrert noe svikt i veggfliser når det påføres trykk på overflater.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Ja, det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Er fall mot sluket og høyde på vannnett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er registrert motfall på ca. 3 mm, mot dørterskel.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dor eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering

I henhold til NS 3600:2018 ("Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig") skal gulv på bad ha tilstrekkelig fall mot sluk. Motfall, altså at gulvet heller bort fra sluket, regnes som et alvorlig avvik. Basert på motfall, sprukne fliser og svikt/bomyld blir badet derfor vurdert til TG 3 etter en helhetlig vurdering.

Kostnader i forbindelse med renovering av baderommet, med nye overflater og nytt vannnett sjikt må påregnes.

Kostnadsestimat: 250 000 - 350 000 kr.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannnett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av brukssitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusjkar montert på gulv.
Gulvstående klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1 -

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Sanitær

TG 1 -

Gulvstående klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i badromsgulvene.

Luft-til-luft varmpumpe er montert i stuen.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eitilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenkledede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Det står opplyst i egenerklæring ved forrige salg at det er montert ny innmat i sikringsskapet. Arbeidet ble utført i 2018.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bor det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje	61 m²			
1. etasje	65 m²			72 m²
2. etasje	30 m²			7 m²
Sum	156 m²			79 m²
Totalt bruksareal	156 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje	Bad, vaskerom, entré, hall og fire soverom.		
1. etasje	WC, gang og stue/kjøkken.		
2. etasje	Bad og loftstue/allrom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Underetasje	61 m²		Bad, vaskerom, entré, hall og fire soverom.	
1. etasje	65 m²		WC, gang og stue/kjøkken.	
2. etasje	30 m²		Bad og loftstue/allrom.	

Oppfølgingen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitet's faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggeforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltakting der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfellede belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitet's faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggerforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av, VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklet, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesjeler. Angivelsen av rom for vario opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for vario opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. For rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

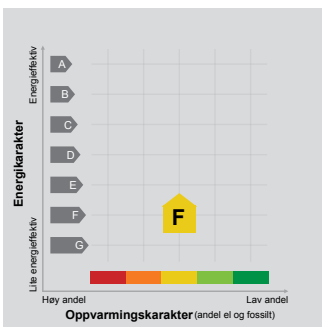


Energiattest



ENERGIATTEST

Adresse	Roif Wickstrams vei 3
Postnummer	1472
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lerøskog
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	277
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	150729866
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94572
Dato	19.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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 innnetemperaturen

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**

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

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / krypprom**

- **Montering tetningslister**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	157
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pålitelighet: Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindspærre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

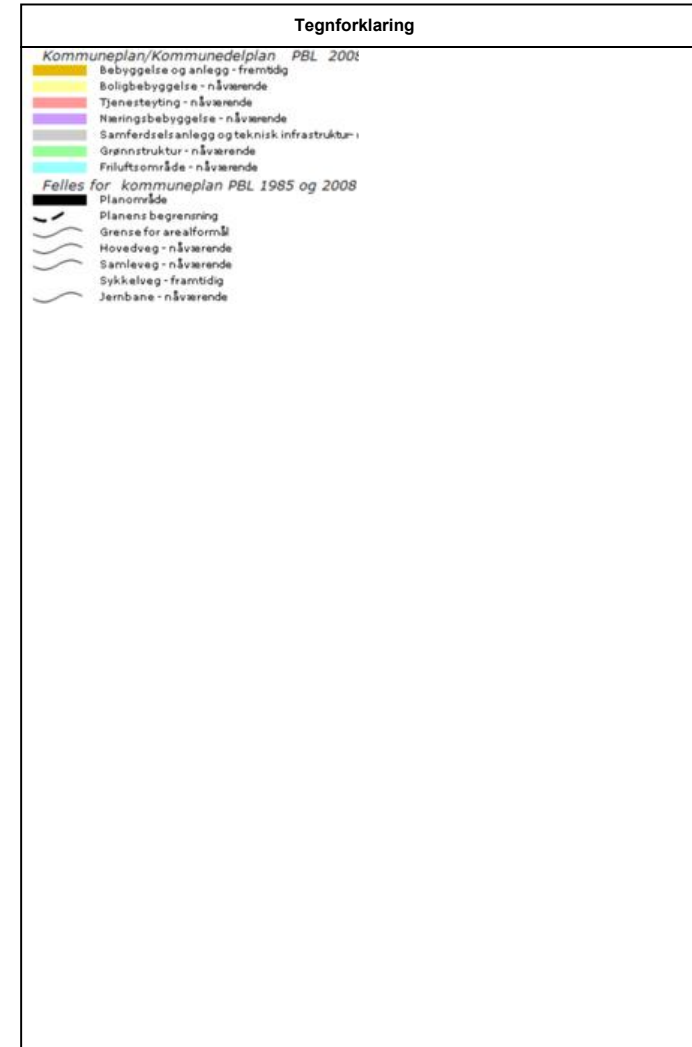
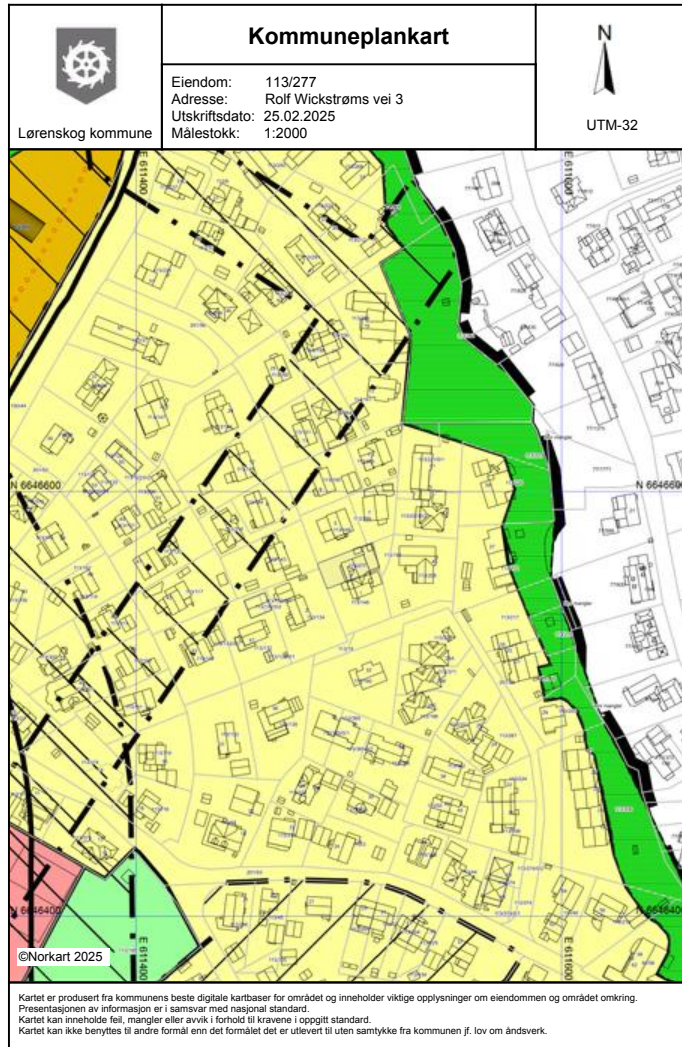
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Informasjon fra kommunen





Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 25.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	113	Bruksnr.	277	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rolf Wickstrøms vei 3, 1472 FJELLHAMAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 678,60 kr
Feiing	575,21 kr
Renovasjon	8 189,24 kr
Vann	10 662,84 kr
Sum	31 105,89 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	194.4 Kbm	50,76 kr	1/1	0 %	9 868,23 kr	2 467,06 kr
Avløpsgebyr	194.4 Kbm	61,02 kr	1/1	0 %	11 863,26 kr	2 965,81 kr
Feie/tilsynsgebyr	1 Stk/år	553,00 kr	1/1	0 %	553,00 kr	138,25 kr
Fastledd renovasjon	1 Stk/år	3 482,50 kr	1/1	0 %	3 482,50 kr	870,63 kr
240 L Renovasjon	1 Stk.	5 054,40 kr	1/1	0 %	5 054,40 kr	1 263,60 kr
				Sum	30 821,39 kr	7 705,35 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.

16. september 76

GS/sbj

Herr Sverre Jørgensen
Viggo Hansteens vei 13
1472 FJELLHAMAR

AD: VIGGO HANSTEENS VEI 13, GNR. 107 BNR. 148. MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 9. september 1976 foretatt inspeksjon av tilbygg til
bolighus på ovennevnte eiendom, kfr. byggemelding datert
27. januar 1975.

Følgende arbeider gjenstår:

Underetg.:

1. Pusse vegger.
2. Pusse/finpusse gulv.
3. Montere ventilluker.
4. Innpusse vinduer og ventiler.
5. Foreta endel innredning.
6. Montere dører.
7. Innrede boder.

1. etg.:

8. Sikre dør til balkong.
9. Montere flammefast plate foran peis.
10. Montere avtrekksvifte fra WC.

Utvendig:

11. Pusse grunnmur.
12. Bygge balkong.
13. Ferd&legge takteking.
14. Foreta endel planeringsarbeider.
15. Montere husnummerskilt.
16. Montere bordkledning ved gesims.

-forts.-

Arbeidene under pkt. 8 og 9 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 1. april 1977.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Det kan meddeles at byggearbeidene er registrert igangsatt i mars 1976.

= F. Chr. Mohn

Gullik Strand

Gjenpart!

Brannvesenet, h e r.
Rørleggerkontrollen, h e r.
Renovasjonsvesenet, h e r.
Ligningssjefen i Lørenskog, Fjellhamarveien 56, 1472 FJELLHAMAR



LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSSERVICE
RÅDHUSET
1470 LØRENSKOG

Knut Abrahamsen

Ringveien 41
1488 HAKADAL

Deres ref.: Vår ref.: TS/92/1580/113/277/ale Dato: 2.9.92.

**VIGGO HANSTEEVS VEI 13 B, GNR. 113, BNR. 277, TILBYGG
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det ble den 11.8.92 foretatt inspeksjon av tilbygg til bolighus på ovennevnte eiendom.

Kfr. byggemelding datert den 26.5.87.

Følgende arbeider gjenstår:


2. ETC.:

1. Det må monteres ventil i loftsstuen.

Ovennevnte gjenstående arbeider må være utført innen 1 mnd. fra d.d.

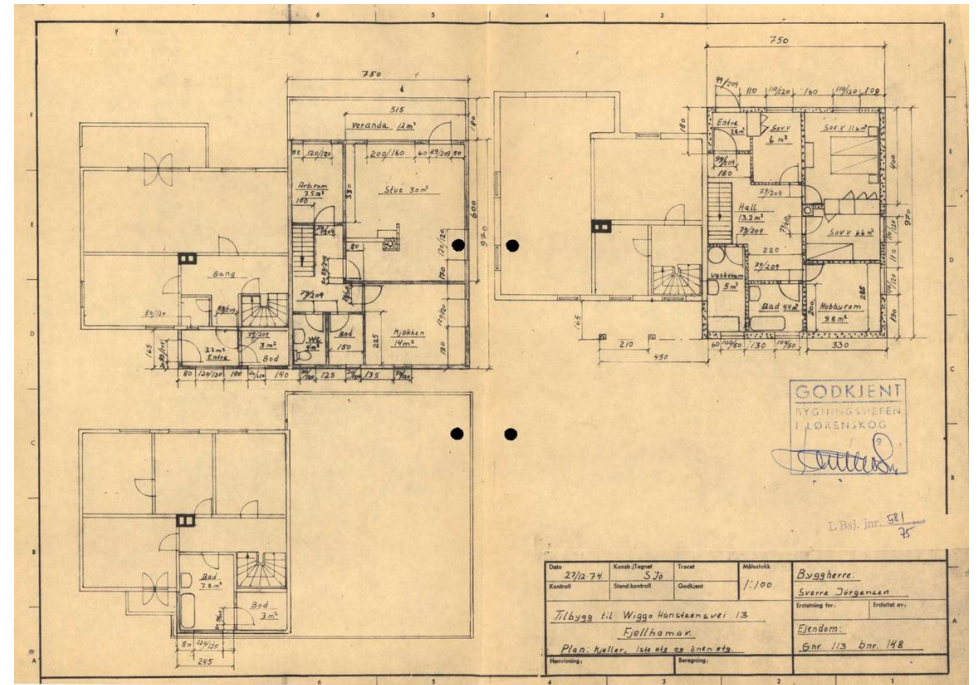
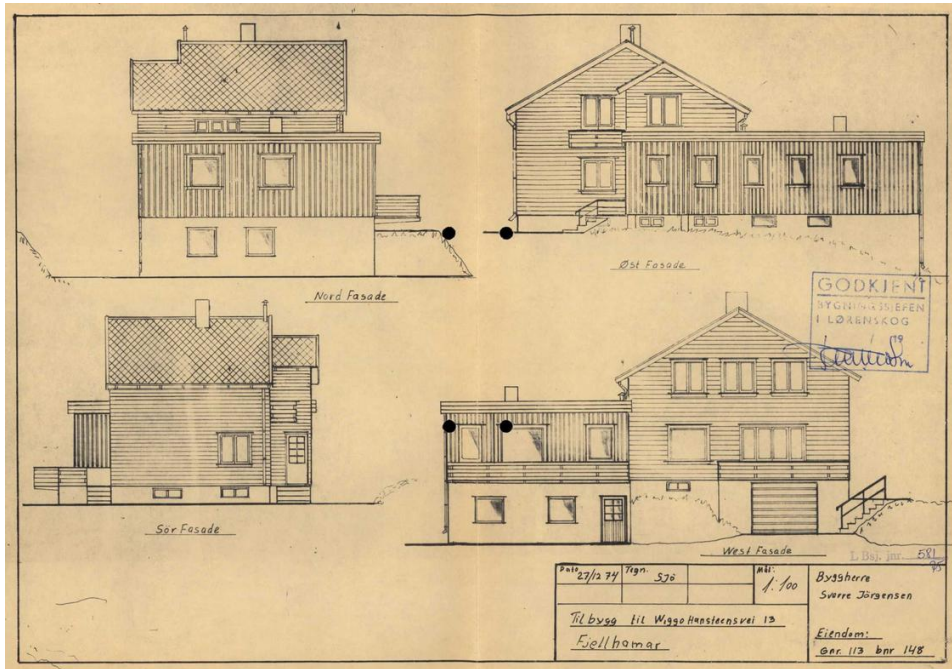
Krav og pålegg fra brannvesenet, kommuneingeniøren og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

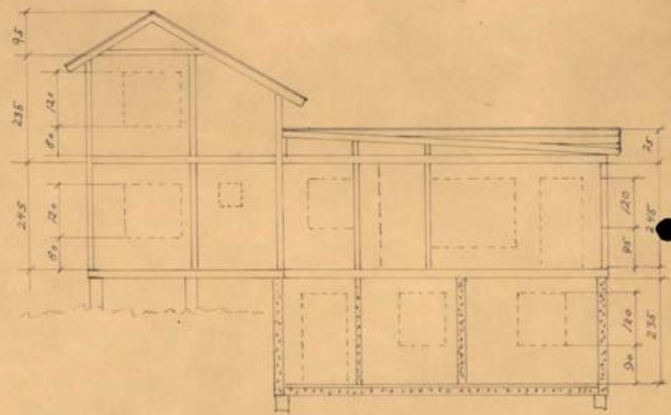

Thorvald Salte
saksbehandler

*Didt levert 103 m²
tilbygg 27
Paukt 130 m²*

Kopi: Tormod Gulliksen, Viggo Hansteens vei 13 B, 1472 FJELLHAMAR
Brannvesenet
Avgiftskontoret
Rørkontrollen
Ligningssjefen i Lørenskog



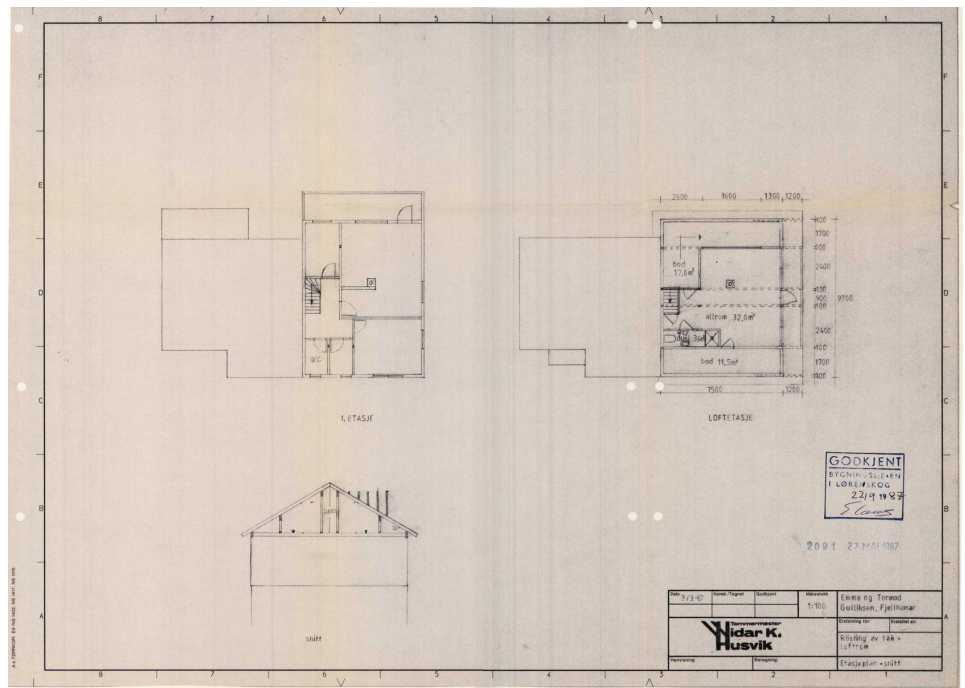
L Bsj. jnr. 189
75



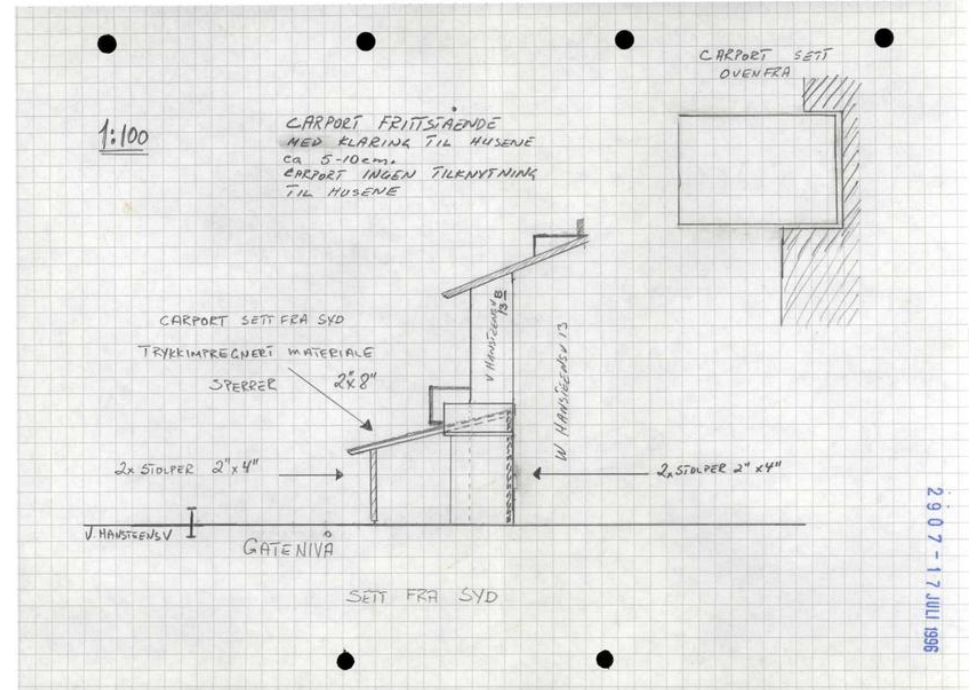
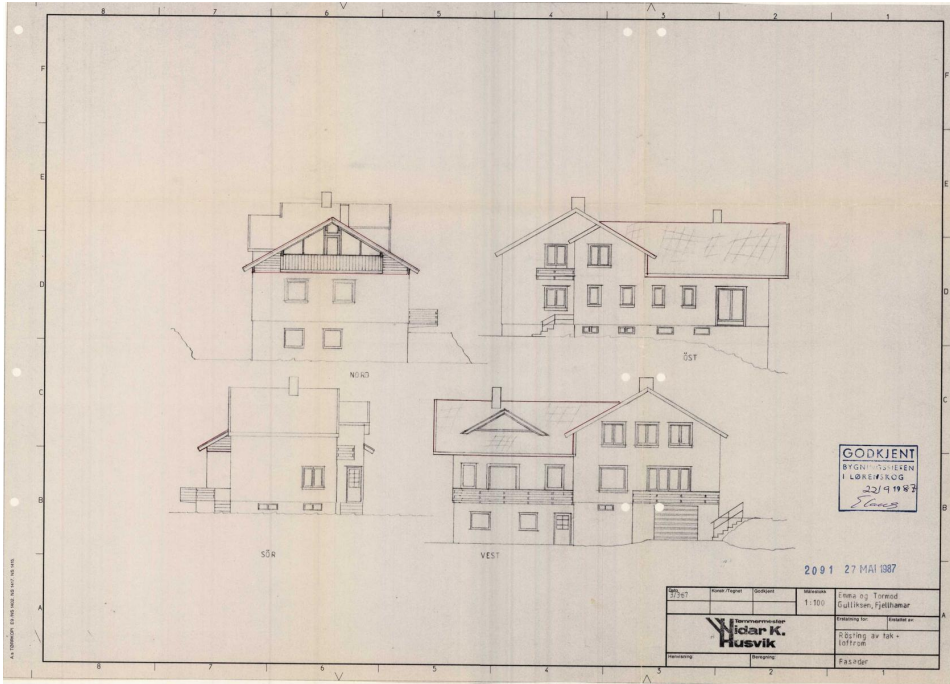
Snitt A--A fra plantegningen

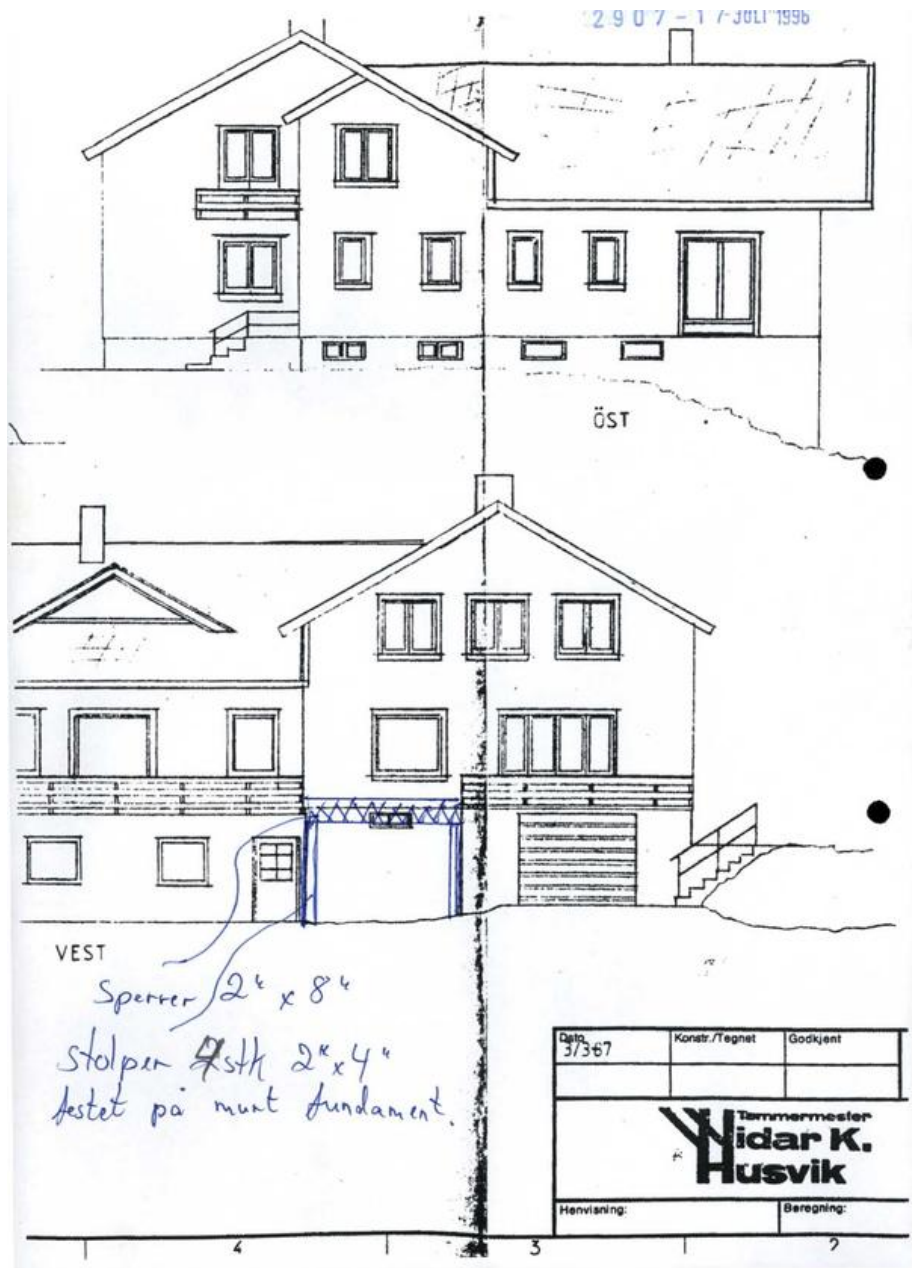
GODKJENT
BYGNINGSVERKEN
I LØRENSKOG
[Signature]

Byggherre: <i>Sverre Jørgensen</i>	Målestokk: <i>1:100</i>	Tegn. Sjt. <i>4/75</i>
Eiendom: <i>Gnr 113 bnr 148</i>	Trac.	Kfr.
Tilbygg: <i>Wiggo Haansteensvei 13</i>		
<i>Bellhamar</i>		
Erstatet av:		



Bl. 5/3-07	Bygningsverken	Godkjent	Dato: 22/11/87	Skrevet av: Torodd Gulliksen, Pjellhamar
			Bygging av tak + loftrom Etasjeplan + utstyr	





Fjellhamar 14-7-1989

Underbegjære som er eier av
g.nr 113 b.t. nr 148, gir hermed
rett parkeringsplass for oppføring
av carport til eiere av g nr 113
b. nr 277.

Beliggenheten av parkeringsplassen
grenser inn til g nr 113. b. nr 277.

Daniella Fjorjensen
W. Hanstensen 13
1472 Fjellhamar

*Signatur
11/12/86*

REGISTRERT

14 JULI 1989

STRØMMEN
SØRENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR: 6936Doknr 6936 Tingst 14.07.1989 Emb. 008
STATENS KARTVERK-FAST EIENDOM

f
Kv. 585, -
14/7.89

R. W. Terma Sulliksen, Viggo Hanstensen 13B, 1472



Kapittel oppset

Kapittel title


Rolf Wickstrøms vei 3

Nabolaget Fjellhamar/Blåkollen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 24 min 
1176 elever 1.8 km

Luhr skole (1-7 kl.) 6 min 
514 elever, 21 klasser 2.9 km


Fjellsrud skole (8-10 kl.) 21 min 
353 elever, 31 klasser 1.5 km


Lørenskog videregående skole 24 min 
850 elever, 39 klasser 1.8 km


Strømmen videregående skole 5 min 
515 elever, 45 klasser 2.4 km

Offentlig transport


 **Vittenberg** 6 min 
Linje 100, 110, 310, 385 0.4 km

 **Fjellhamar stasjon** 14 min 
Linje L1 1.1 km


 **Oslo S** 22 min 
Totalt 24 ulike linjer 21 km

 **Oslo Gardermoen** 30 min 

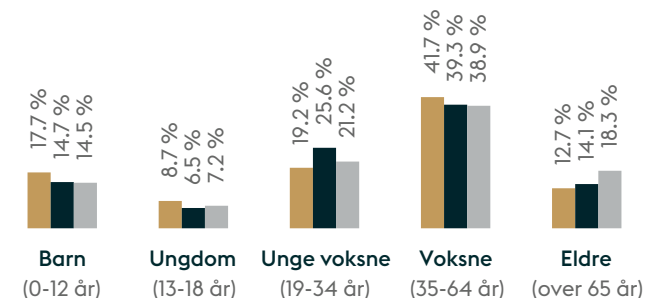
Barnehager

Breidablikk barnehage (1-5 år) 10 min 
76 barn 0.8 km

Fjellhamar Gård barnehage (1-5...) 11 min 
50 barn 0.8 km

Sagelva barnehage (1-5 år) 11 min 
183 barn 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

⊕ Slora - Slora	9 min	♣
⊕ Strømmen Stadion	10 min	♣
♣ Just Padel Fjellhamar	14 min	♣
♣ Fresh Fitness Strømmen	17 min	♣

«Bynært men rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

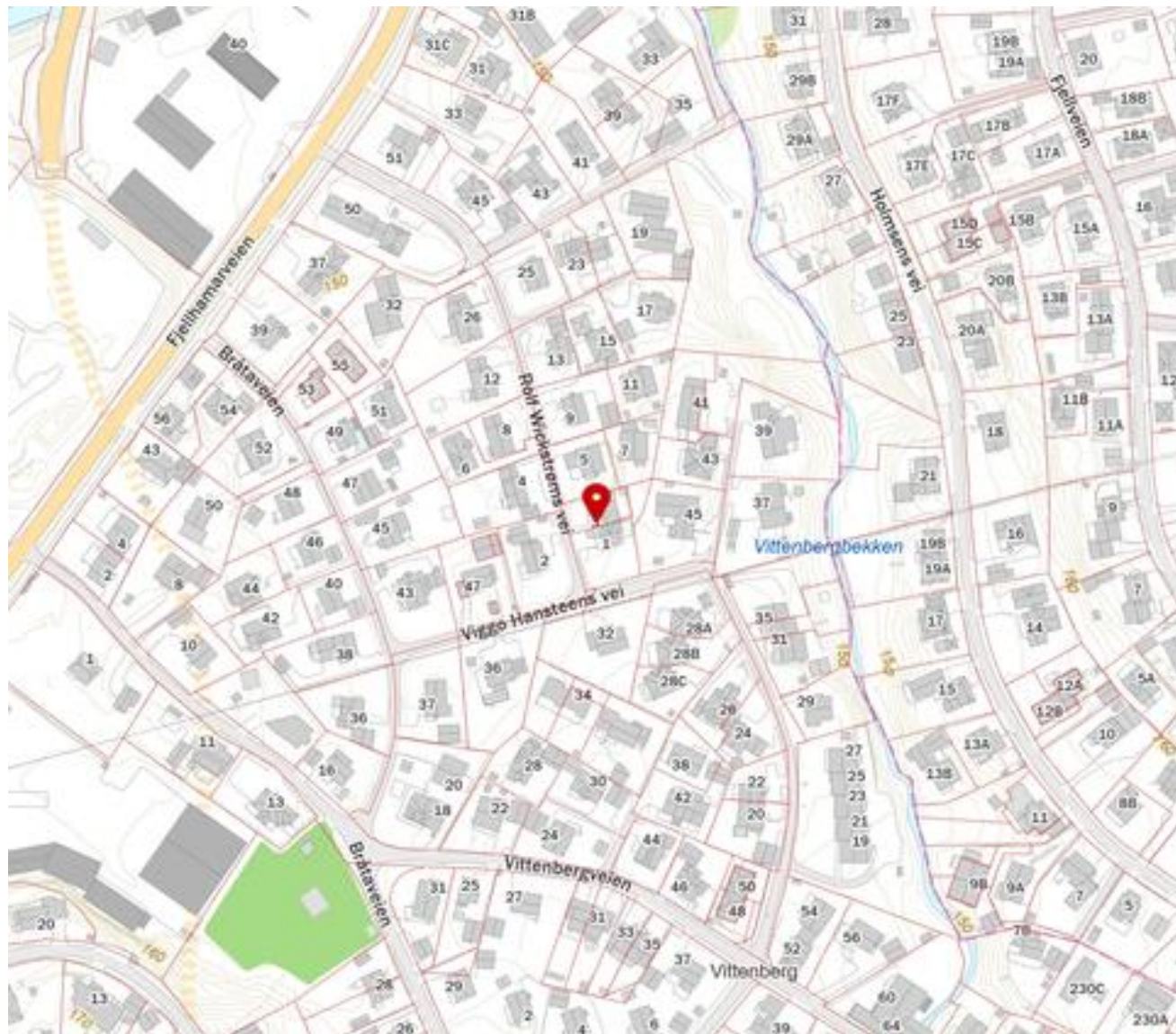
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene


Nærhet til skog og mark 84/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Innholdet 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 2024



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

90252930



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



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.



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



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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 Forsikring AS
 Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker
 Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker
 Telefon: 915 08 880
 Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 angreerett 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Rolf Wickstrøms vei 3 1472 FJELLHAMAR

Betegnelse: Gnr 113, bnr 277 (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

