



Fjellveien 8

Velkommen til
din nye bolig





- Attraktiv enebolig med godkjent utleiedel -

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 10 700 000,-	4
OMKOSTNING KJØPER	BYGGEÅR
287 490,-	1978
TOTALPRIS	ENERGIMERKING
10 987 490,-	D - Rød
BRA-I/BRA TOTAL	TOMTEAREAL
160/187 kvm	623 m ² (eiet)
BOLIGTYPE	
Enebolig	
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Torje Slettli

Daglig leder | Eiendomsmegler | Siviløkonom | Partner

Torje@emera.no

+47 908 08 980

Med utdanning som både eiendomsmegler og siviløkonom har Torje Slettli en solid faglig plattform og bred erfaring fra hele eiendomsmarkedet. Siden 2016 har han arbeidet med salg av bruktbolig, prosjekteiendom, næringseiendom og landbruk, og



Attraktiv- og nyrenovert enebolig med hybel | 13.000 pr. mnd | kort vei til badeplass | 3 nye bad | garasje

Emera Lillestrøm v/Torje Slettli har gleden av å presentere en moderne og tilnærmet totalrenovert enebolig med en av Lørenskogs beste beliggenheter, rett ved Langrunna badeplass! Lys og familievennlig planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, tre flotte våtrom og egen hybel på 43m² med gode leieinntekter. Fra eiendommen er det gangavstand til tog (500m), skoler, barnehage, idrettsanlegg og kollektivtransport. Kun 50m fra boligen ligger det en populær badeplass.

Omfattende renovering av boligen 2023-2025:

- Nye våtrom og kjøkken
- Nytt vann og avløpssystem
- Nytt og skjult elektrisk anlegg
- Nye vegger, fuktsperre og isolasjon
- Nye vinduer, inner og ytterdører
- Nye gulv og overflater
- Ny terrasse og veranda
- Nyoppusset garasje



- Svært attraktiv beliggenhet rett ved badeplassen ved Langvannet -

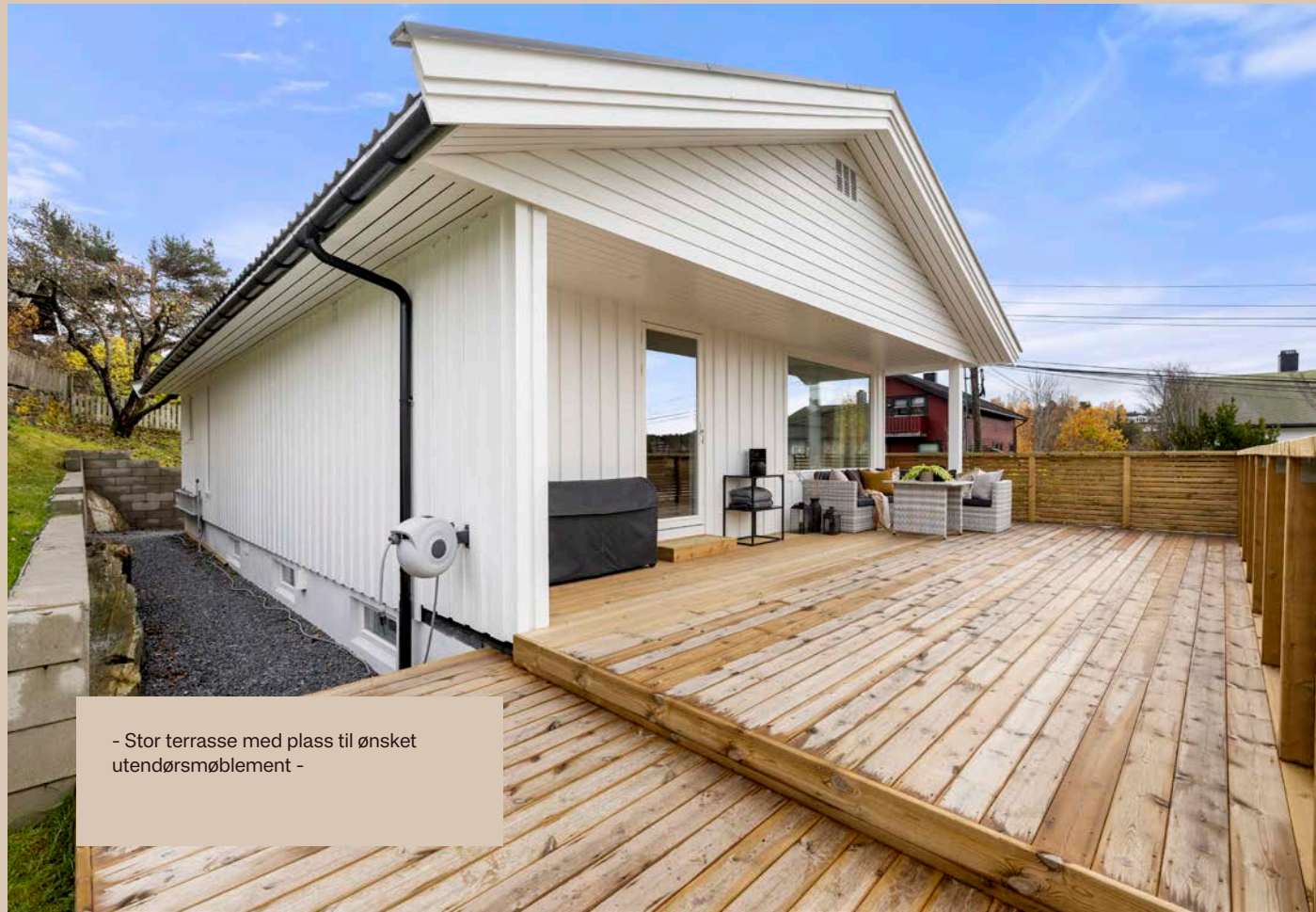


- Dronebilde eiendom -

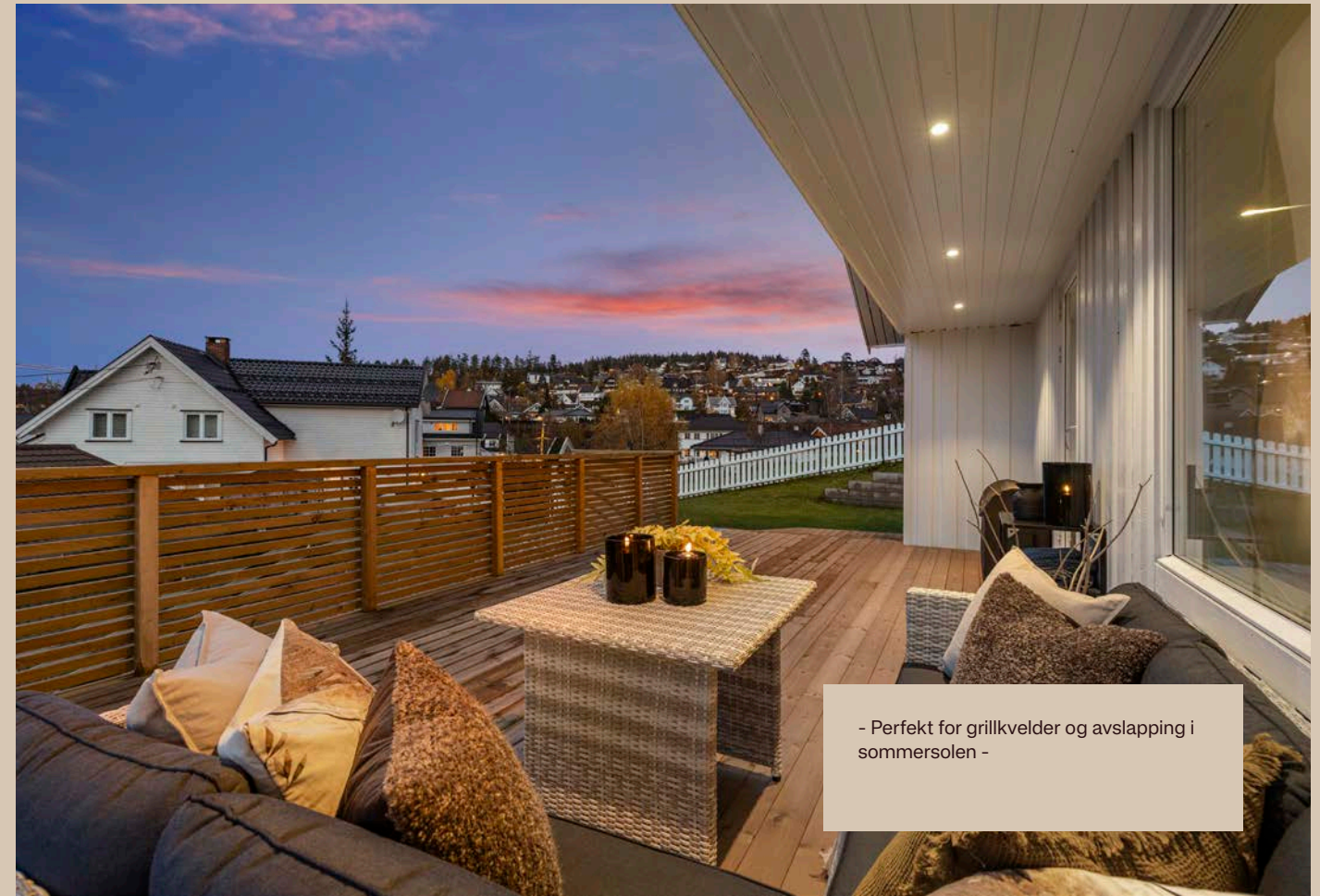




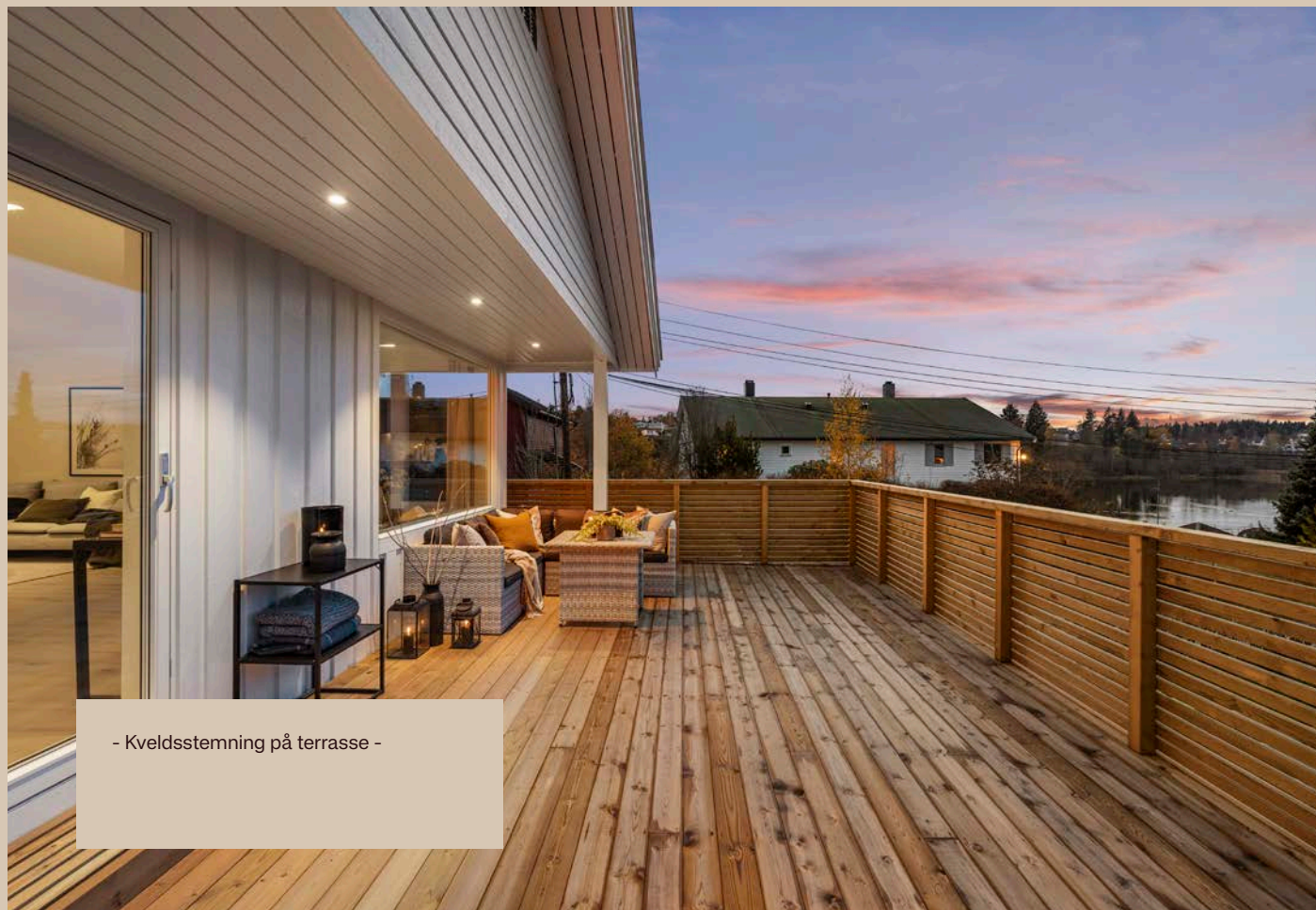
- Opparbeidet tomt med plen -



- Stor terrasse med plass til ønsket utendørsmøblement -



- Perfekt for grillkvelder og avslapping i sommersolen -



- Kveldsstemming på terrasse -



- Lys og innbydende entré med varmemefolie i gulv -



- Praktisk vaskeromsdel med plass til vaskemaskin og tørketrommel -



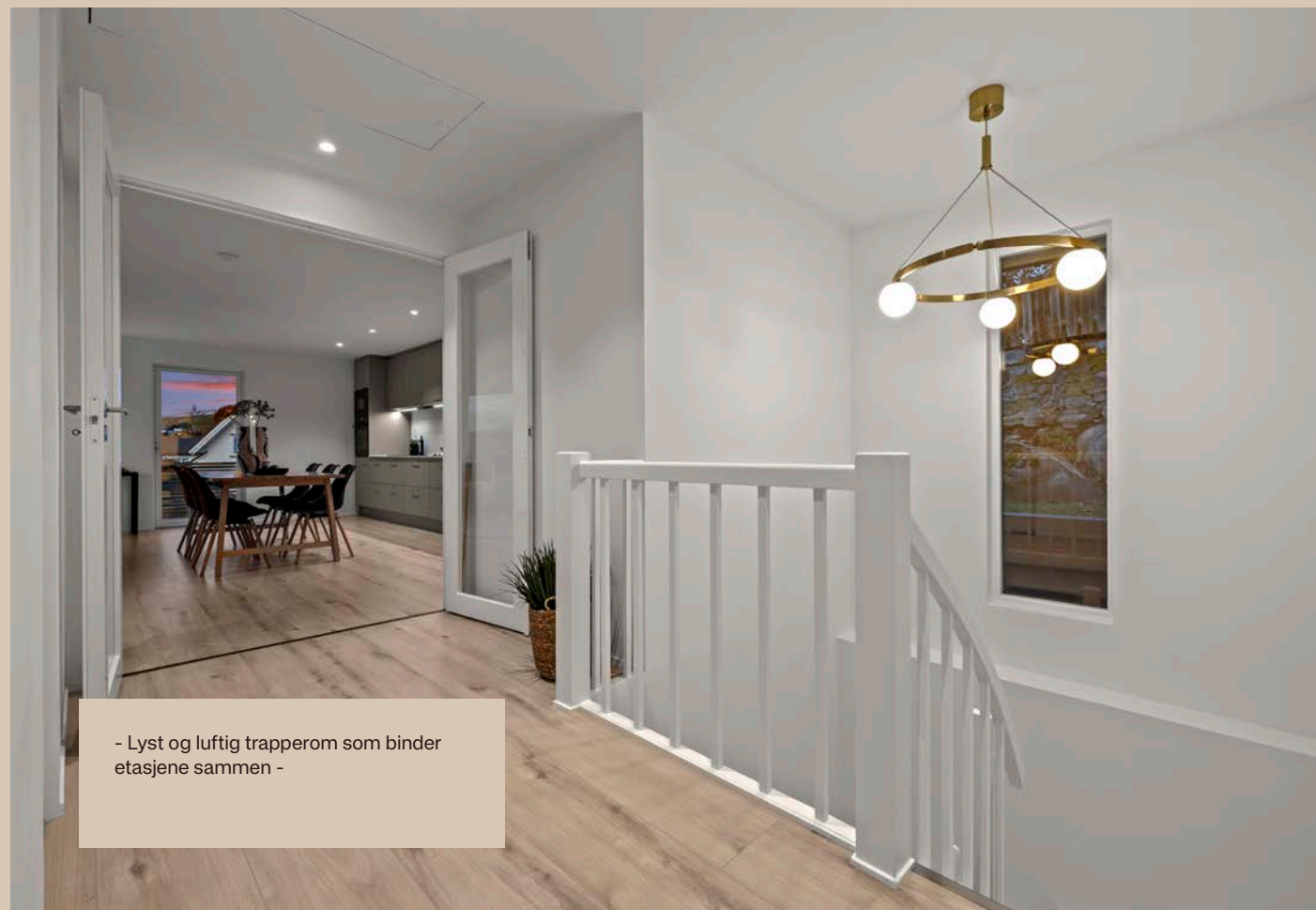
- Romslig vaskerom med mulighet for dusj -



- Flislagte overflater, varmekabler og moderne belysning -



- Delikat bad fra 2023 utført iht. TEK17 og BVN - dokumentert i Boligmappa -



- Lyst og luftig trapperom som binder etasjene sammen -



- God plass til spisebordsgruppe -



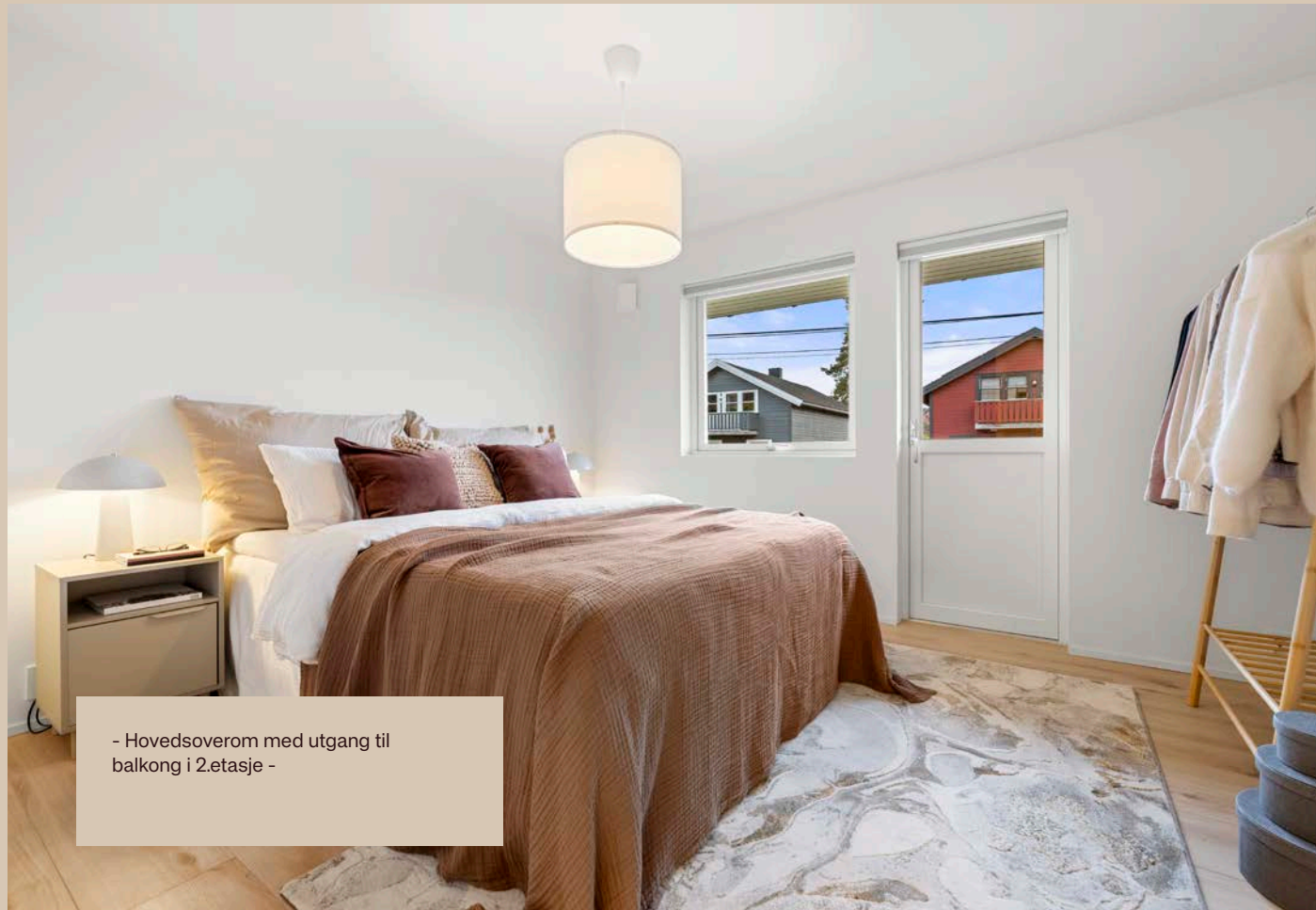
- Nydelige overflater og moderne belysning - totalrenovert i 2023 -



- Lekker stue -



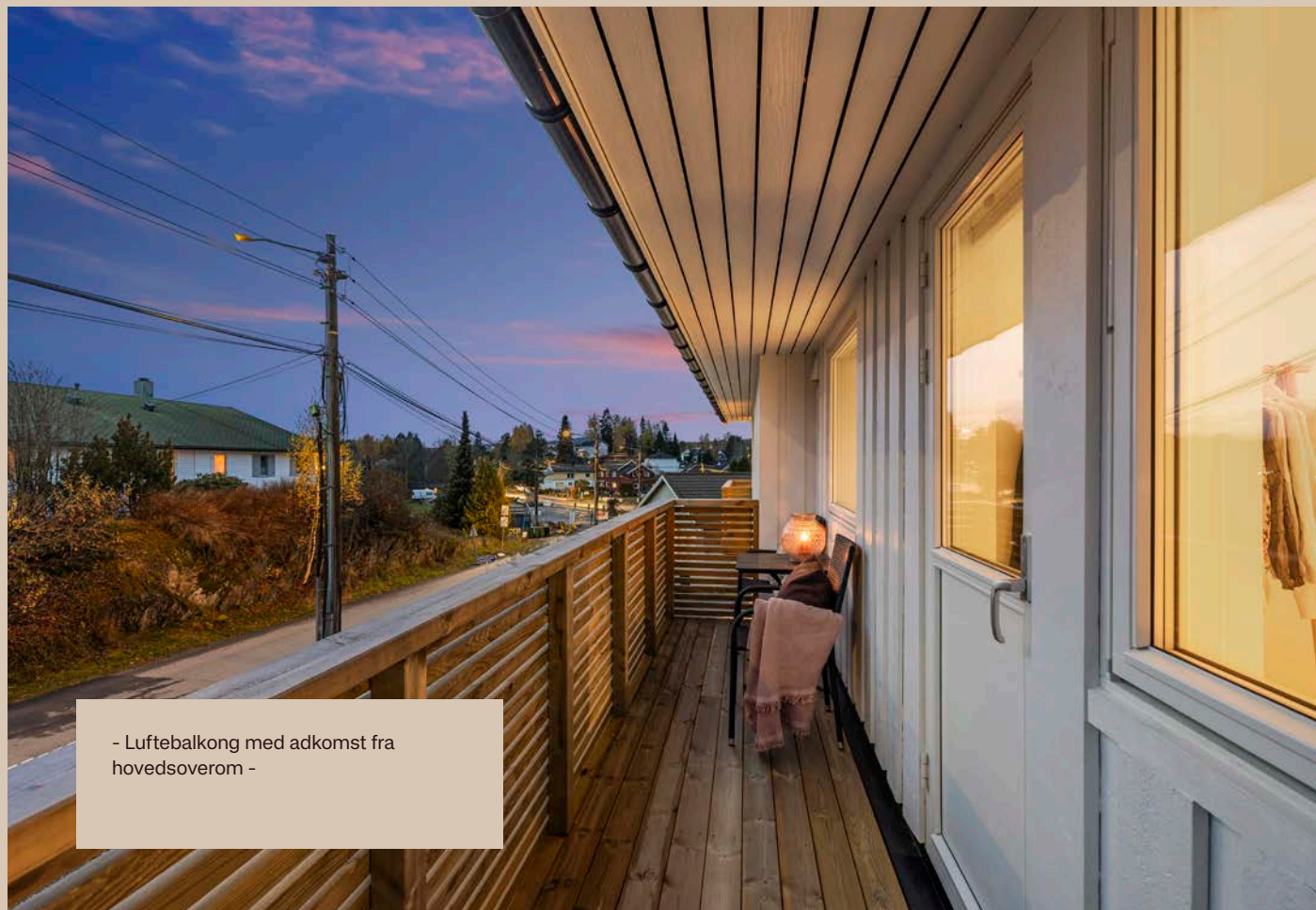
- Utsikt mot Langvannet -



- Hovedsoverom med utgang til balkong i 2.etasje -



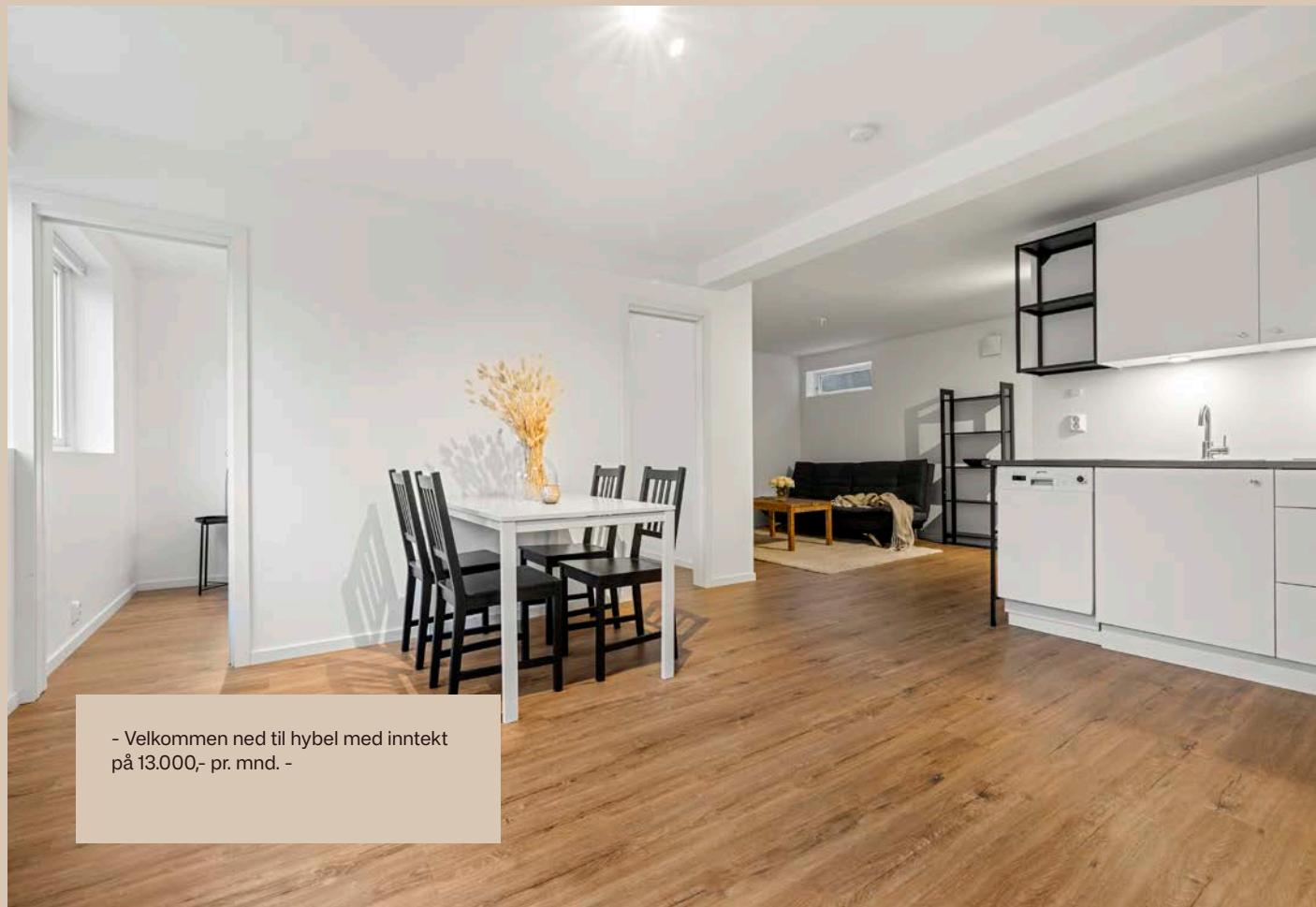
- Hovedsoverom 2.etasje-



- Luftbalkong med adkomst fra hovedsoverom -



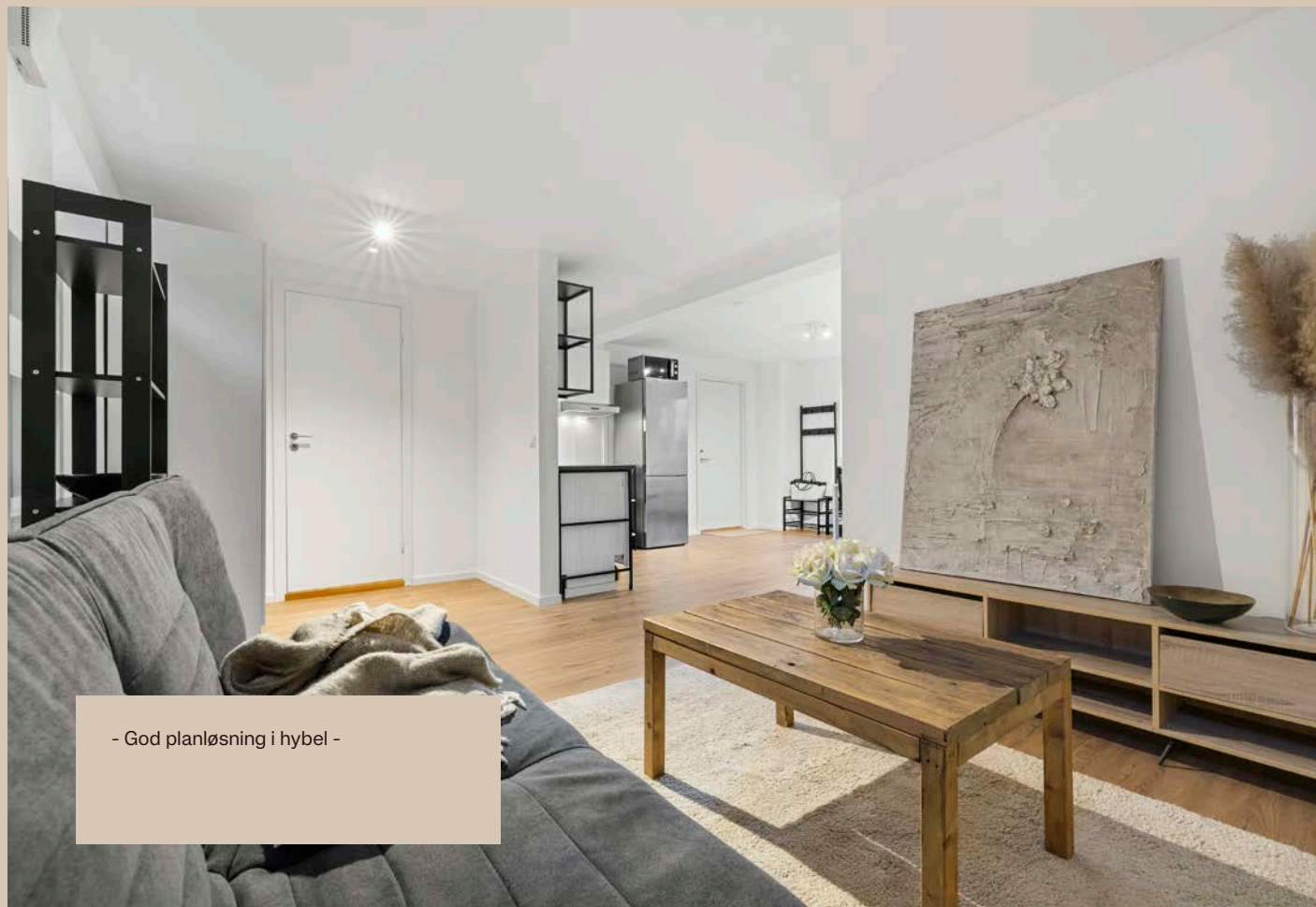
- Soverom i 2.etasje -



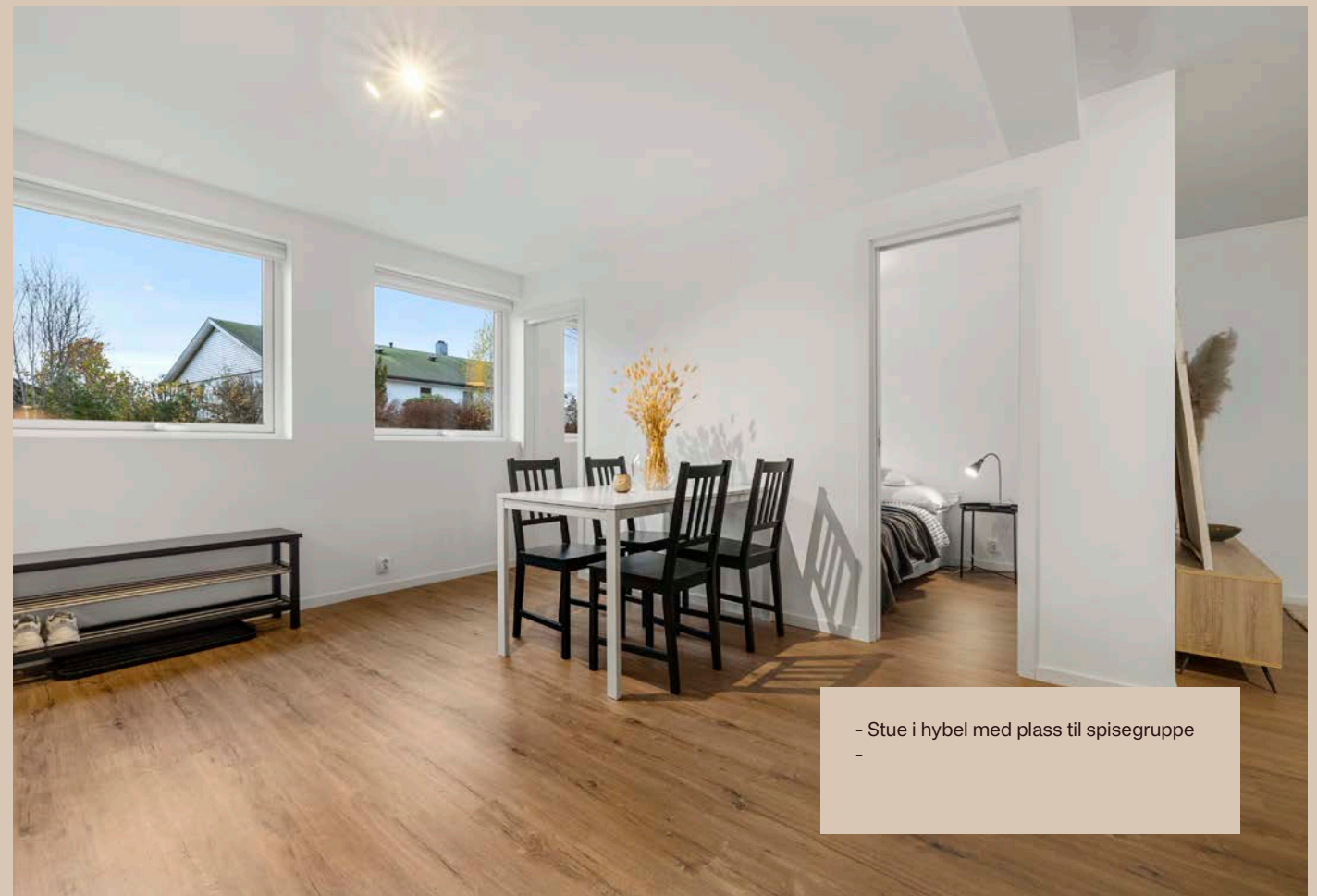
- Velkommen ned til hybel med inntekt på 13.000,- pr. mnd. -



- Pent soverom i hybel -



- God planløsning i hybel -



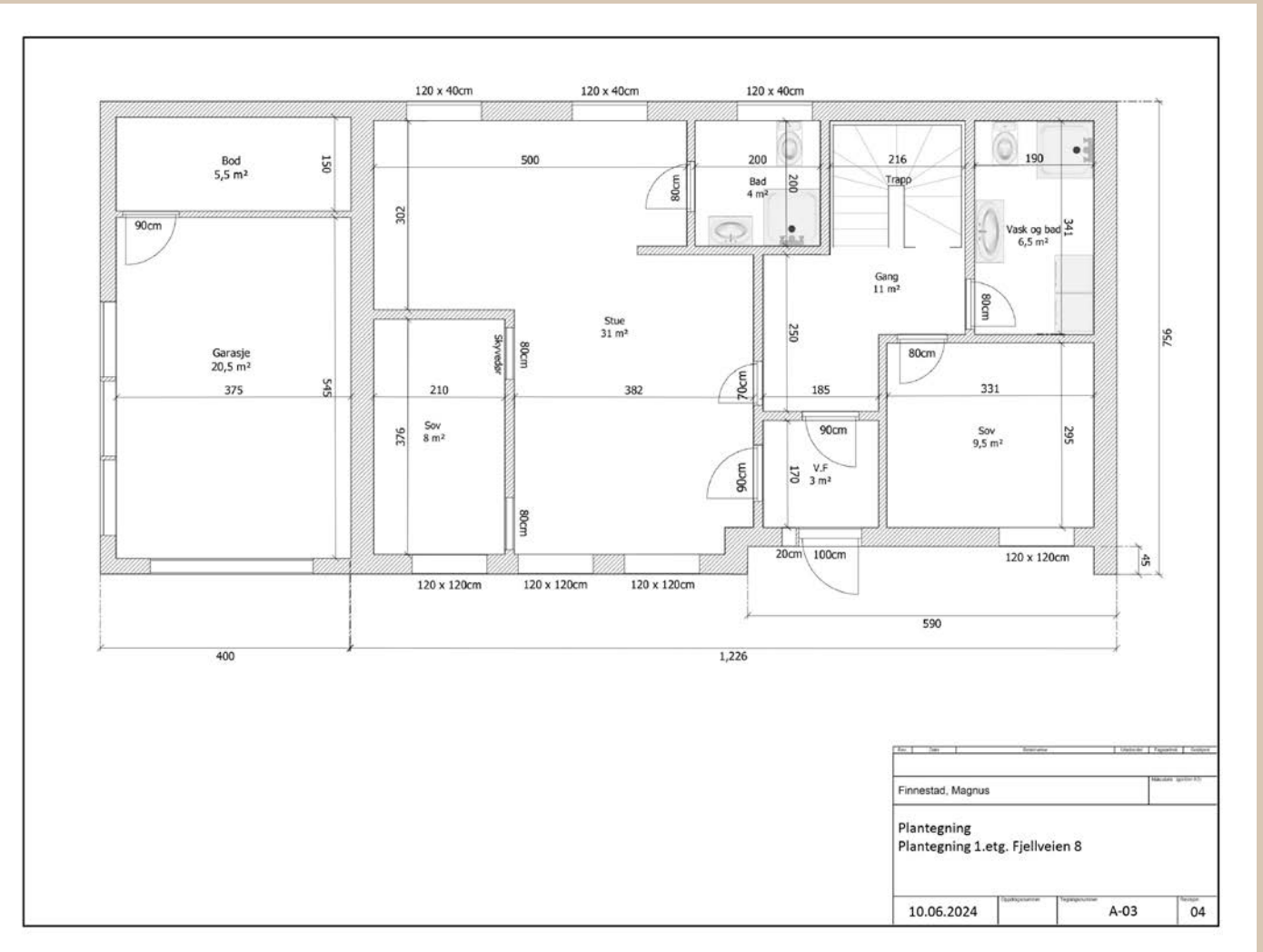
- Stue i hybel med plass til spisegruppe -



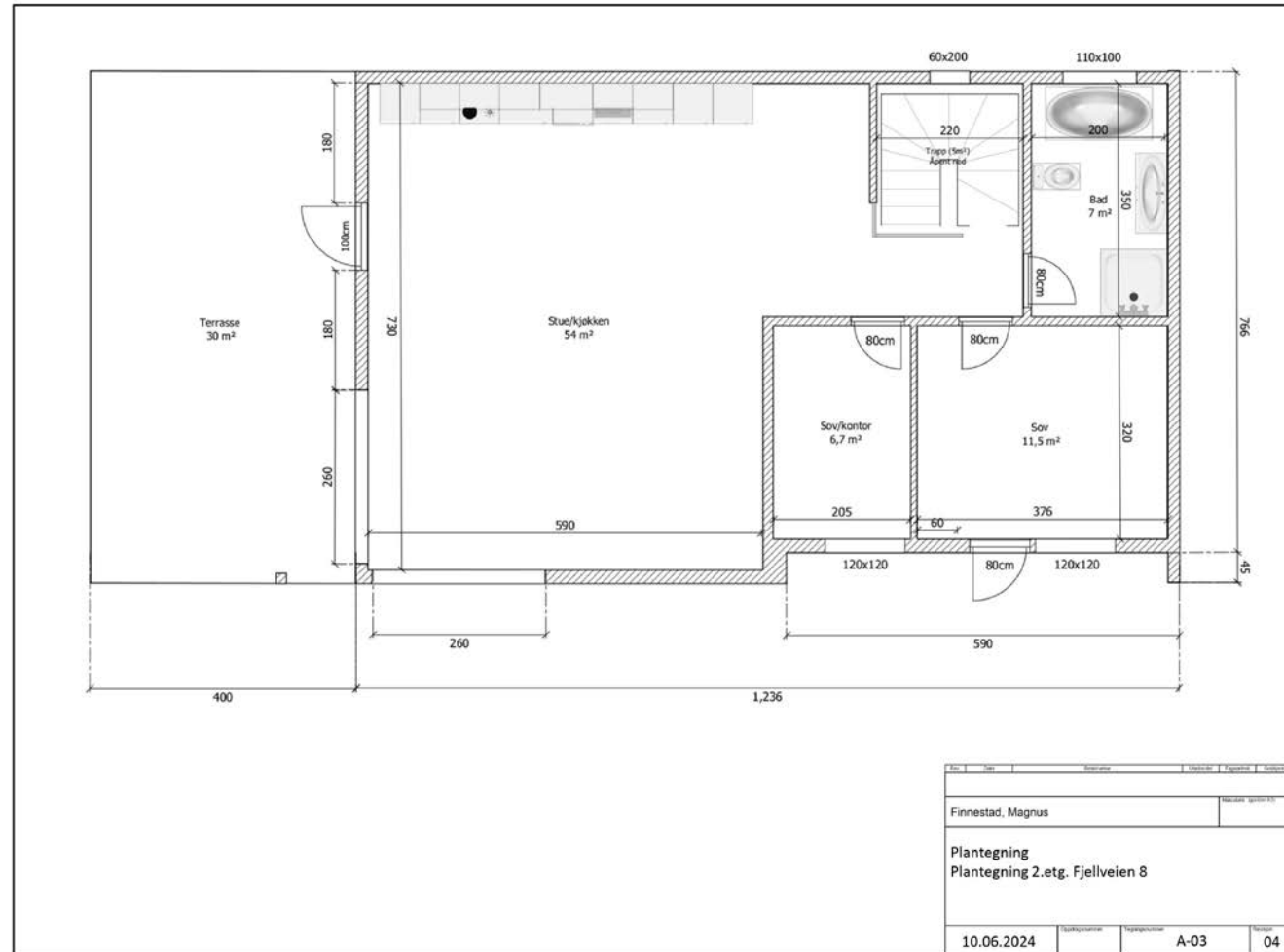
- God plass til grill og sittegruppe -

Plantegning





OM EINDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 10 700 000

Omkostning kjøper

10 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
267 500 (Dokumentavgift)
545 (Tinglysingsgebyr hjemmel)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

268 590 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
287 490 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 968 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 987 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 10 987 490

Kommunale avgifter

Kr 24 054 (2024)

Informasjon: Gebyr Fakturert beløp i 2024

Avløp 9 011,26 kr

Feiing 577,58 kr

Renovasjon 6 238,02 kr

Vann 8 227,50 kr

Sum 24 054,36 kr

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Selger benytter idag Global Connect, dette er Fiber. Det er gravd inn 1000/1000 linje i boligen (Global Connect).

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 650 187 (2023)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 600 748 (2023)

Beliggenhet

Eiendommen har en barnevennlig og svært attraktiv beliggenhet like ved Langvannet på Lørenskog. Det er ca. 50 meter ned til vannet. Foruten langgrunn badeplass er det anlagt tursti med lys rundt Langvannet, og vinterstid er det islagt og brukes som skøytebane. Fra boligen er det også kort vei til tog, buss, skoler og barnehager. I tillegg er det flere idrettsfasiliteter i nrområdet, så vel som flotte rekreasjonsområder.

Det er ca. 6 min på sykkel til verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, fotballstadion på Fjellhamar, samt flerbrukshall på Fjellsrud. I tillegg planlegges det et hyggelig torg med to nye flerbrukshaller, ny skole og

svømmehall på den gamle Icopal-tomta.

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

Lørenskog Hus kan anbefales et besøk - et levende kultursenter med blant annet kino, bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsall/galleri, møterom, offentlige tjenester m.m.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Boligen har en svært barnevennlig beliggenhet med kort vei til et bredt tilbud av barnehager og skoler i nrområdet.

Det er flere barnehager i gangavstand, blant annet Fjellhamar barnehage, Solheim barnehage og Hammer barnehage, som alle ligger innen ca. 5–10 minutters gange fra boligen.

For skolebarn sokner eiendommen til Fjellhamar skole (1.–7. trinn), som ligger ca. 1 km unna, tilsvarende 10–12 minutters gange. Hammer skole (1.–7. trinn) og Lørenskog skole (ungdomstrinnet) ligger også i nærheten, med trygg skolevei via gang- og sykkelstier.

Elever på videregående nivå har kort vei til Lørenskog videregående skole, som ligger ca. 2,5 km unna – en sykkeltur på under 10 minutter.

Området er godt tilrettelagt for familier med barn i alle aldre, med trygge skoleveier, kort vei til fritidsaktiviteter, idrettsanlegg og lekeplasser i nabolaget.

Parkering

Eiendommen har god parkeringsdekning med både garasje og romslig gårdsplass. I garasjen er det plass til én bil, og her er det også installert elbillader samt god plass til oppbevaring av sykler eller utstyr. På egen gårdsplass er det flere biloppstillingsplasser med enkel adkomst og gode snumuligheter. Totalt tilbyr eiendommen praktisk og trygg parkering for både husstand og gjester – perfekt for familier med flere biler.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 623 m²

Det er opparbeidet ny gårdsplass og plen. Det er foretatt endringer med fallforhold av terreng mot bygningen, samt etablert støttemur som er fundamentert til fjell. Drenering er delvis fornyet og oppgradert.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest utstedt av Lørenskog kommune for eiendommen Fjellveien 8 (gnr. 107, bnr. 1882).

Attesten gjelder bruksendring, fasadeendring og endring av pipe på enebolig.

Tillatelse til tiltakene ble gitt 22.02.2023, og ferdigattest er gitt på bakgrunn av mottatt søknad datert 18.06.2024.

Tiltakene er utført i tråd med godkjente tegninger (A-03 rev. 04 og A-01 rev. 02), og alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.01.1978. Følgende arbeider ble kommentert som gjenstående 20.01.1978:

- Sikre dør til terrasse
- Ferdiggjøre peishette med flammefast plate på gulvet
- Montere rekkverk på terrasse.
- Foreta endel planeringsarbeider.
- Ferdiggjøre veggen under balkongen

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 20.01.1978.

Innhold

Areal

BRA - i: 160 m²
BRA - e: 27 m²

BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 187 m²
TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 77 m² Vindfang, hall m/trapp, bad vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom, baderom
BRA-e: 27 m² Bod, garasje

2. etasje
BRA-i: 83 m² Stue / kjøkken, baderom, soverom, bod, soverom / kontor, åpent trapperom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
44 m² veranda i 2.etg & terrasse over garasjen

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Boligen fremstår som meget moderne, gjennomgående renoverert og påkostet med materialvalg, løsninger og utførelse av høy kvalitet. Hele huset ble oppgradert i perioden 2023–2025, og har et lyst, delikat preg med tidsriktige overflater, nye kjøkken og bad, og gode tekniske løsninger.

Entré / Gang

Innbydende entré med varmemefolie i gulv og god plass til garderobeløsninger. Overflater med moderne laminatgulv og malte vegger i lyse nyanser. Fra felles vindfang er det tilgang til både hoveddel og hybeldel, samt tekniske skap.

Stue / Oppholdsrom

Lys og åpen stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Åpen løsning mot kjøkken skaper en luftig og sosial atmosfære. Gulv med laminat i tidsriktig design, malte veggflater og downlights i himling. Utgang til solrik terrasse med flott utsyn.

Kjøkken – hoveddel (2. etasje)

Moderne kjøkken fra 2023 med glatte, lyse grå fronter og laminatbenkeplate. Kompositt oppvaskkum, ettgreps blandebatteri og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn, mikroovn og induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med WaterGuard lekkasjesikring og ventilator med avtrekk ført ut av vegg.

Kjøkken – hybeldel (1. etasje)

Pent kjøkken fra 2024 med glatte hvite fronter og laminatbenkeplate. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp, samt plass til frittstående kjøl/frys. Rør-i-rør system i kjøkkenbenk og WaterGuard for automatisk vannstenging. Egen varmtvannsbereder på ca. 116 liter.

Baderom – hoveddel (2. etasje)

Elegant og delikat bad fra 2023, utført etter BVN og

TEK17.

Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og nedfelt belysning i himling. Servantinnredning med skuffer, vegghengt toalett, dusjnische med regn- og hånddusj samt frittstående badekar med termostatstyrt blandebatteri.

Avtrekksvifte med fuktsensor og dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa. Utført med dokumentert membransystem

Baderom – 1. etasje (Hybel)

Flislagt bad fra 2023 med moderne uttrykk og kvalitetsmaterialer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servantinnredning med skuffer og vegghengt toalett. Utført med dokumentert membransystem.

Vaskerom – 1. etasje

Separat vaskerom fra 2025 med toalett, flislagt med varmekabler. Tilrettelagt for dusj, vaskemaskin og tørketrommel. Praktisk innredning og god arbeidsplass. Stoppekran og fordelerskap er plassert her, samt rør-i-rør system og sluk med stålklemring. Utført med dokumentert membransystem

Soverom

Fire soverom med plass til garderobeløsning. Lyse og trivelige rom med laminatgulv og malte vegger. Det er ett soverom i hybel.

Innvendige overflater

Gulvflater hovedsakelig med laminat og fliser. Vegger med malte plater og enkelte flater med fliser. Himlinger med glatte, malte overflater og downlights i flere rom.

Trapp

Trapp i malt treverk med lukkede trinn. Elegant rekkverk, men mangler håndløper på vegg (avvik TG2).

Loft / lagring

Kaldt loft med svært god lagringsplass.

Tekniske installasjoner
Oppvarming med elektrisitet, varmekabler på våtrom og varmemefolie i gang.
Nytt elektrisk anlegg (2023-2025) med automatsikringer, jordfeilbryter og elbillader. Separat anlegg, sikringskap og stømmåler for hybel.
To varmtvannsberedere – 190 L (2019) og 116 L (2023).
Rør-i-rør system for vann, nye avløpsrør,
Røykvarslere i hver etasje. Pulverapparat i gang.

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger. Ingen øvrige hvitevarer medfølger boligen.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Gard Sundbø Haaland

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: EMERA Oslo Vest -Oppdragsnr. 01250038
Gateadresse - Fjellveien 8
Poststed - LØRENSKOG Postnr -1470

Er det dødsbo? Nei

Er det salg ved fullmakt?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Når kjøpte du boligen? År 2022

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja

I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/ husforsikring?
Forsikringssselskap Winterbergh by WaterCircles
Polise/avtalenr. 100898483

Spørsmål for alle typer eiendommer
1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Totalkonstrukt AS har etablert to nye bad, 1.etg og 2.etg. E&E bygg og Oppussing har renoverert vaskerom 1.etg.

Periode des.2022 - d.d.
Arbeid utført av Totalkonstrukt AS, E&E bygg Strømmen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse Alle våtrom har ny membran fra autoriserte foretak.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse Ja, søkt og godkjent av Lørenskog kommune.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av

avløpsvann i sluk eller lignende?
Nei

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Hele vann og avløpssystemet internt boligen er skiftet ut. Periode jan.2023 - d.d.
Arbeid utført av Vann og Varme Rørservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Beskrivelse I tilstandsrapport fra forrige eier var det bemerket flekker på murvegg som kunne tyde på tidligere fukt. Dette var før vi tok over og rehabiliterte boligen.

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

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

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse Det ble oppdaget spor etter mus i tak/loft under rivnings-prosessen. Det har ikke vært et problem etter rehabiliteringen. Musestopper under kledning ble montert.

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Hele det elektriske anlegget i boligen er byttet ut i perioden jan.2023 - d.d. Det ble også etablert fibernettverk fra HomeNet.
Arbeid utført av Hadeland Elektro AS

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse Kontroll av Eltilsynet ble utført 19.09.2023. Ingen feil eller mangler.
Initialer selger: MHN, MF 2 Document reference: 01250038

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse Ladeboks utendørs montert av Hadeland Elektro AS. okt.2025

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, tømmerarbeid etc)?
Ja
Beskrivelse Gravearbeider og planering av tomt er delvis gjort på egeninnsats. Etablering av mur rundt hus er gjort på egeninnsats. Drenering ble samtidig sjekket og forbedret/utbedret på egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
Nei

15.2 Er tanken plombert?
Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse
Bygg & Tømrerteam AS har installert nye vinduer i stue og montert ny kledning på store deler av fasade, samt musestopper under kledning rundt hele fasaden. Ny terrasse, bod i garasje, og innvendig oppussing av garasje er gjort med egeninnsats.
Arbeid utført av Bygg & Tømrerteam AS

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

Beskrivelse Hybel på ca. 45m² i 1.etg. Er i dag leid ut til Hadeland Elektro AS som pendlerbolig.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskrivelse Tegninger er sendt inn og godkjent av kommune. Hybel er godkjent som primærrom.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse Endring av planløsning. Endring av sekundærrom i 1.etg. til primærrom. Mindre fasade-endringer, herunder størrelse og plassering av vinduer og dører.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse Endringen er godkjent.

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
Nei

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Nei

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

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)?
Ja

Beskrivelse
Det ble opplyst i tilstandsrapport fra forrige eier at det finnes en oljetank i glassfiber nedgravd på tomten. Det er usikkert om det eksisterer utvendig stoppe kran for huset, rørlegger klarte ikke å lokalisere en. Kun innvendig i vaskerom. Hovedstoppekran til Fjellveien 6 (huset bak) er nedgravd i hage, skjult under lokk.

Modernisert/Påkostet år: 2023

Moderniseringer og påkostninger: Total innvendig og utvendig oppussing i perioden 2023– 2025
Nye bad (2023 og 2025) utført etter BVN og TEK17, med dokumentasjon og garantier
Nye kjøkken i begge etasjer med integrerte hvitevarer og WaterGuard lekkasjesikring
Nye vinduer (3-lags energiglass, U-verdi 0,9–1,0), ytterdører og kledning (2023)
Delvis ny drenering, støttemur og terrengarbeider mot fjell
Nye terrasse- og balkongkonstruksjoner
Fullt oppgradert elektrisk anlegg (2023–2025), inkl. nytt sikringsskap og elbillader
To varmtvannsberedere (2019 og 2023)
Dokumentasjon og FDV-materiell tilgjengelig i Boligmappa.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer. Bygningsdeler som er markert med TGIU er ikke undersøkt av takstmannen.

Det foreligger tilstandsrapport utarbeidet av Haaland Takst & Boligveiledning AS ved sertifisert takstingeniør

Gard Sundbø Haaland.
Befaring er gjennomført 16.10.2025, og rapporten er utarbeidet etter NS 3600 og forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel).

Boligen ble opprinnelig oppført i 1978, og er gjennomgående renoveret og modernisert i perioden 2023–2025.
Det foreligger ferdigattest datert 18.06.2024 for bruksendring, fasadeendring og endring av pipe.
Boligen fremstår som helhetlig oppgradert og i god teknisk stand, med enkelte forhold av normal karakter for boligens alder og konstruksjon.

Oppgraderinger / modernisering
Total innvendig og utvendig oppussing i perioden 2023–2025
Nye bad (2023 og 2025) utført etter BVN og TEK17, med dokumentasjon og garantier
Nye kjøkken i begge etasjer med integrerte hvitevarer og WaterGuard lekkasjesikring
Nye vinduer (3-lags energiglass, U-verdi 0,9–1,0), ytterdører og kledning (2023)
Ny drenering, støttemur og terrengarbeider mot fjell
Nye terrasse- og balkongkonstruksjoner
Fullt oppgradert elektrisk anlegg (2023–2025), inkl. nytt sikringsskap og elbillader
To varmtvannsberedere (2019 og 2023)
Dokumentasjon og FDV-materiell tilgjengelig i Boligmappa.no

Avvik og tilstandsgrader (TG)
TGO / TG1 – Normal tilstand / mindre avvik:
De fleste bygningsdeler vurderes til TGO eller TG1. Dette gjelder blant annet tak, vegger, vinduer, kjøkken, våtrom, el-anlegg og VVS-installasjoner.
TG2 – Avvik som krever oppfølging eller tiltak:
Radon: Ikke foretatt målinger, og boligen har ikke radonsperre (anbefalt å måle).
Innvendige trapper: Mangler håndløper på vegg, og åpning mellom spiler i rekkverk overstiger dagens krav.
Ventilasjon: Manglende tilluft i enkelte rom (soverom i 1.

etg. og stue/kjøkken i 2. etg.).

Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid

overskredet, men ingen tegn til funksjonssvikt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten

av forventet brukstid passert.

Støttemur: Mangler rekkverk/sikring på mur der det er

fare for fall (kostnadsestimat: under kr 10 000).

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

Ingen registrert.

TGiU – Ikke undersøkt:

Pipe og ildsted.

Oppsummering

Boligen fremstår som meget godt vedlikeholdt og

gjennomgående oppgradert, med høy teknisk standard

på våtrom, kjøkken og installasjoner.

Registrerte avvik gjelder hovedsakelig forhold som kan

forventes ut fra bygningens alder og dagens regelverk

(ventilasjon, sikring av støttemur, radonmåling).

Det foreligger ingen vesentlige skader eller avvik som

påvirker boligens funksjon eller sikkerhet.

Øvrig informasjon

Adresse

Fjellveien 8, 1470 LØRENSKOG

Gnr. 107, bnr. 1882, ideell andel 1/1

i Lørenskog kommune.

Selger

Magnus FINNESTAD og Maren Haugli Nyhuus

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Winterbergh by

WaterCircles

Polisenummer fellesforsikring: 100898483

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet og har et moderne,

fleksibelt varmesystem.

Det er lagt varmekabler på alle våtrom, varmemefolie i gang,

samt panelovner og frittstående ovner i øvrige rom.

Boligen er godt isolert etter oppgraderingen og har nye

vinduer med 3-lags energiglass, som bidrar til lavt

varmetap og behagelig innetemperatur året rundt.

Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig, med elektriske

avtrekksvifter på våtrom og kjøkken.

Det er to varmtvannsberedere (190 L fra 2019 og ca. 116 L

fra 2023) som dekker både hoveddel og hybeldel.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger informerer om forbruket for 2024 var 11.778 kwt.

Hittil i år informerer selger 9291 khw. Med andre ord

svært gunstig. Normalt sett på en enebolig av denne

størrelsen ligger forbruket mellom 23.000 - 30.000 kwh.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Lørenskog

kommune og omfattes av kommuneplanens arealdel

med formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

(nåværende). Området er i hovedsak regulert til

frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg,

veier og grøntområder.

Det er ikke kjent at det foreligger reguleringsplaner eller

utbyggingsprosjekter i umiddelbar nærhet som vil

påvirke eiendommen negativt.

Kommunen har imidlertid pågående planarbeid knyttet til

fortetting og byutvikling rundt Lørenskog sentrum og

Fjellhamar, men dette omfatter i hovedsak områder nær

kollektivknutepunktene og ikke den aktuelle

eiendommen.

Tomten ligger innenfor regulert boligområde med

tilhørende byggegrenser og bestemmelser om

utnyttelsesgrad, høyder og avstand til nabogrense i tråd

med plan- og bygningsloven.

Kopi av gjeldende reguleringsplan og kommuneplankart

kan fås ved henvendelse til Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Denne eiendommen er

tidligere utskilt fra naboeiendom. På hovedbølet kan det

være tinglyst erklæringer og avtaler som også gjelder for

denne eiendommen. Eksempler på slike rettigheter kan

være kommunens rett til å anlegge og reparere vann- og

kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder,

vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene og

avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte

eiendommen og vil følge med ved salg. Heftelsene kan

ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for

nærmere spesifikasjon av rettighetene.

På eiendommen er det tinglyst følgende dokument:

Dok.nr. 707702-1, tinglyst 06.09.2007 – Grensejustering

Dokumentet gjelder en grensejustering mellom denne

eiendommen og tilgrensende tomter.

Heftelsen har ingen praktisk betydning for dagens bruk

av eiendommen.

Utskrift fra eiendomsregisteret er innhentet via Ambita

AS, datert 23.09.2025.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med

grunnboksutskriften før budgivning.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for

betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i

grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel

tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Boligen ligger til felles privat vei og

Utleie

Adgang til utleie: Boligen har en hybel som er en integrert

del av hovedboligen, med intern adkomst. Arealet er

godkjent for varig opphold og kan benyttes til

utleieformål.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling, og boligen er ikke

oppført med radonsperre, da dette ikke var krav ved

oppføringstidspunktet (1978).

Området er ifølge nasjonale kart klassifisert med

moderat til lav aktsomhet for radon, men måling

anbefales dersom boligen skal brukes til varig opphold i

underetasjen. Det er krav ved utleie at det skal foretas

radonmålinger, noe som ny eier må ta på egen regning

og risiko.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den

standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan

gjennomgå hos eiendomsmeglere før budet legges

inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Informasjon fra kommunen vedr. spesielle forhold og

tinglyste heftelser:

* Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone. Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

* Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire. Undersøk forholdene på kommunen sine nettsider.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Selger er fleksibel på overtakelsestidspunkt, og ønsker å imøtekomme kjøpers behov så langt det lar seg gjøre. Endelig dato for overtakelse fastsettes i forbindelse med budaksept

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal

følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal brukslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmeidler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til meidler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 81.750

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 14.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 0,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Torje Slettli

Daglig leder | Eiendomsmegler | Siviløkonom | Partner

Torje@emera.no

Tlf: 908 08 980

Ansvarlig megler

Torje Slettli

Daglig leder | Eiendomsmegler | Siviløkonom | Partner

Torje@emera.no

Tlf: 908 08 980

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

05.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

FJELLVEIEN 8

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maren Haugli Nyhuus	Magnus FINNESTAD
Gateadresse	
Fjellveien 8	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1470
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?	
Ar	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
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	Winterbergh by WaterCircles
Polise/avtalnr.	100898483

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MHN, MF

1

Document reference: 01250038

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse

Initialer selger: MHN, MF

2

Document reference: 01250038

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse Ladeboks utendørs montert av Hadeland Elektro AS. okt.2025

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

Nei Ja

Beskrivelse Gravearbeider og planering av tomt er delvis gjort på egeninnsats. Etablering av mur rundt hus er gjort på egeninnsats. Drenering ble samtidig sjekket og forbedret/utbedret på egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Bygg & Tømrerteam AS har installert nye vinduer i stue og montert ny kledning på store deler av fasade, samt musestopper under kledning rundt hele fasaden. Ny terrasse, bod i garasje, og innvendig oppussing av garasje er gjort med egeninnsats.

Arbeid utført av Bygg & Tømrerteam AS

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

Nei Ja

Beskrivelse Hybel på ca. 45m2 i 1.etg. Er i dag leid ut til Hadeland Elektro AS som pendlerbolig.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse Tegninger er sendt inn og godkjent av kommune. Hybel er godkjent som primærrom.

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

Nei Ja

Beskrivelse Endring av planløsning. Endring av sekundærrom i 1.etg. til primærrom. Mindre fasade-endringer, herunder størrelse og plassering av vinduer og dører.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse Endringen er godkjent.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger: MHN, MF

3

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

Det ble opplyst i tilstandsrapport fra forrige eier at det finnes en oljetank i glassfiber nedgravd på tomten. Det er usikkert om det eksisterer utvendig stoppe kran for huset, rørlegger klarte ikke å lokalisere en. Kun innvendig i vaskerom. Hovedstoppekran til Fjellveien 6 (huset bak) er nedgravd i hage, skjult under lokk.

Initialer selger: MHN, MF

4

Document reference: 01250038

Document reference: 01250038

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren Haugli Nyhuus	2e872f66ee566b08125f5 8565c1ea20571e74208	24.10.2025 15:47:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Finnestad	eed26795e2574f6c575cb 7f4b4412b2bbd98493a	24.10.2025 15:41:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250038

Document reference: 01250038

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjellveien 8, 1470 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 107, bnr. 1882

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 Rapportdato: 24.10.2025 Oppdragsnr.: 20347-1260 Referansenummer: HP1524

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS Sertifisert Takstingeniør: Gard Sundbø Haaland Vår ref: Gard Sundbø Haaland



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

Norsk takst

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



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

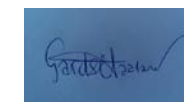
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

Rapportansvarlig



Gard Sundbø Haaland
Uavhengig Takstingeniør
gard@haaland-takst.no
922 64 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Objektet er en enebolig på 2 plan som består av sokkeletasje og hovedetasje, samt kaldt loft.

- Boligen er opplyst å være oppført i 1978
- Materialer og bygningsdeler som er benyttet ved oppføring av boligen er av god kvalitet ut fra datidens materialer og produkter.

Det er nylig foretatt renovering av boligen med oppgraderinger, ombygging / romendringer ved begge etasjer, skiftet ut utvendige bygningsdeler, bygd ny terrasse og balkong, samt terenganordninger.

Det er mottatt opplysninger av boligeier hva som er utført i perioden 2022 - 2025 med bl.a.;

- Ombygging / omplassering av rom med nye badrom, soverom, kontor, åpen løsning med stue og kjøkken
- Riv og nye vegger
- Innebygging av trapp
- Etablert hybeldel i 1. etg.
- Riv- og nye panel på langvegger, etterisolering
- Skiftet ut alle vinduer og ytterdører
- Montert snøfangere
- Påføre nytt pusslag på grunnmur
- Nye overflater i garasje og sportsbod

I boligmappa.no foreligger det FDV-dokumentasjon for utført arbeid i boligen med sjekklister med foto, produktinformasjon / datablad, Sintef-godkjenning, samt garantidokumenter for våtromsarbeid, rørleggerarbeid og elektrikerarbeid.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG [Gå til side](#)

Takform er saltak
- Taket er tekket med takpanner av stål / aluminium

- Takrenner, nedløpsrør, snøfangere og beslag er av stål

Veggkonstruksjon med stenderverk fra opprinnelig oppført bolig.

- Ved renovering er det skiftet ut deler av kledning ved langvegger og deler av nedre del i gavl.
Stående kledning med beiset overflate
Liggende kledning i øvre del av gavl-vegg

I boligen er det montert vinduer med trerammer, 3-lags energiglass

Produktspesifikasjon:
- 3-lags energiglass
- Glasspesifikasjon: 4T/12ar/4/12ar/4T
- U-Verdi 0,9-1,0

Ytterdør av tre med kjerne av spon
- Dørblad med glatt overflate
- Sidefelt med vindu, 3-lags energiglass

Balkong - og terrassedør med trerammer, vindusfelt med 3-lags

energiglass

Veranda og terrasse i trekonstruksjon
- Impregnerte materialer, olje - og beiset overflate
- På støpt dekke over garasje er det lagt nytt tettesjikt med asfaltapp

INNVENDIG [Gå til side](#)

Overflater

Gulv: Fliser, laminat
Vegger: Malte plater, fliser
Himling: Malte plater med innfelte downlights

Støpt dekke mot grunn

Etasjeskille mellom 1. etg. og 2. etg. / loft er med trebjelkelag

Trapp trevirke med lukkede trinn
- Trappevange, trinn og rekkverk er med malt overflate

Innvendige dører er av presset spon, dørblad med glatte overflater, hvitmalte, dempelister i dørkarm
- To-fløyet dør ved gang til stue / kjøkken er med glassfelt
- Skyvedører ved soverom i hybeldel og til bod ved siden av kjøkken i 2. etg.

VÅTROM [Gå til side](#)

Våtrom i boligen er vurdert etter TEK 17

- Badrom i boligens 2. etg. er fra 2023
- Badrom og vaskerom i 1. etg. er fra 2025

- Flislagte gulv med elektriske varmekabler
- Flislagte vegger og malte veggplater
- Himlingsplater med innfelte downlights

Det foreligger FDV- dokumentasjon i boligmappa.no

Bl.a. er det utarbeidet sjekklister med foto fra utførende firma:
- Totalkonstrukt AS
- V&V Rørservice AS
- MarBud AS
- Membran - Teknisk AS _ Fremlagt garantibevis / Samsvarserklæring

Membran løsning: Mira 4400 Multicoat membransystem
Materialer innehar SINTEF godkjenning TG 20771

På badrom er det innredninger med servant og skuffeseksjon
- Ettgreps blandebatteri
- Regndusj og hånddusj, tappekran ved badekar er med termostatstyrte blandebatteri
- Veggmontert toalett

På hvert våtrom er det montert elektrisk styrt avtrekksvifte med sensor for luftfuktighet

KJØKKEN [Gå til side](#)

2. etg.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter, lys grå utførelse
- Oppvaskkum i kompositt-materiale
- Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Rør-i-rør- system i kjøkkenbenk
- Installert system med WaterGuard for lekkasjevarsling / automatisk vannavstengning

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Kjøøl - og fryseskap
- Veggmontert stekeovn og mikroovn
- Induksjonstopp innfelt i benkeplate
- Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut på fasade

1.etg.

Kjøkkeninnredning med folierte folierte fronter, hvit utførelse
- Oppvaskkum i rustfritt stål
- Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Rør-i-rør- system i kjøkkenbenk
- Installert system med WaterGuard for lekkasjevarsling / automatisk vannavstengning

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Stekeovn
- Induksjonstopp innfelt i benkeplate
- Frittstående kjøøl - og fryseskap
- Varmtvannsbereider er montert i hjørne ved kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ført i kanal ut på fasade

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Varmer
Boligen er oppvarmet med elektrisitet
Varmekabler på våtrom, varmefolie i gang
Panelovner / frittstående ovner i oppholdsrom

Ventilasjon

I boligen er det naturlig ventilasjon med tilluft via enkelte ventiler i yttervegg
- På våtrom er det elektriske avtrekksvifter
- På kjøkken er det ventilatorer over kokesoner

Sanitær

Hovedinntak ved røroppstikk er i vaskerom 1. etg.
Deksel på vegg med tilgang til stoppekran med kuleventil som betjenes med hendel

I boligen er det nye vannledninger med rør-i-rør-system.
- Fordelerskap på vaskerom og badrom i 1. etg.

Det er foretatt renovering med nye avløpsrør fra kjøkken og våtrom.
- Avløpsrør i boligen er av plast

I boligen er det det 2 varmtvannstanker

For hoveddel er bereder installert i bod under trappen
Volum: 190 liter
Effekt: 1,95 W
Prod.år: 2019

For hybeldel er bereder plassert i kjøkkenbenk

Tekniske data er ikke synlig

Elektro

Det elektriske anlegg er oppgradert i forbindelse med renovering og ombygging av boligen

Det er 2 sikringsskap for boligen; hoveddel og hybeldel

Sikringsskap er plassert i vindfang 1. etg. hvor det er felles inngang til hybel og hoveddel

- Kurser med kombisikringer / automatsikringer med jordfeilbryter
- Installert AMS måler (fjernavleser)

Brannvern i boligen

- Røykvarsler i hver etasje
- Slokkeutstyr er pulverapparat (6 kg.)

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen er oppført i skrånende terreng med fjell - og sprengstein

Det er foretatt endringer med fallforhold av terreng mot bygningen ved å foreta graving på oversiden og etablert ny drenering og satt opp en støttemur som er fundamentert til fjell.

Det er etablert fall ut fra bygningskroppen.
Utvendige vann - og avløpsledninger er fra oppført bolig.

Ved renovering av boligen er lagt nye rør som er koplet til eksisterende som føres fra / til kommunal kum.

Utførende rørlegger har sjekket tilstand av eksisterende rør og vurdert disse til å fungere i lang tid fremover ved normal bruk og belastning.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

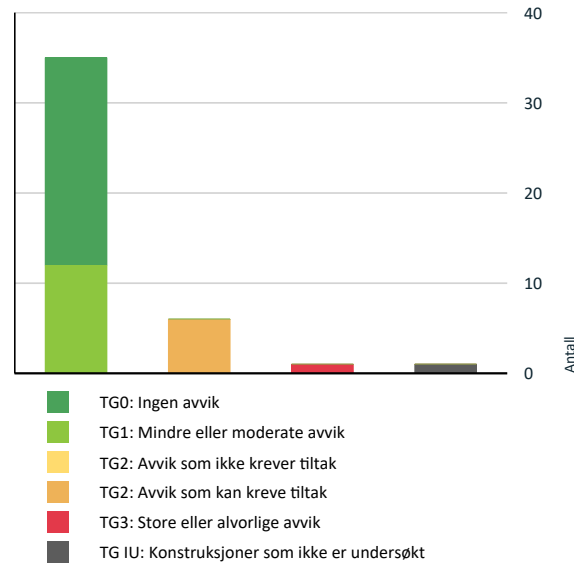
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Ved renovering av boligen er det gjort endringer med planløsning i begge etasjer
- Det foreligger plan - snitt og fasadetegninger som er vedlagt søknad om bruks - og fasadeendring

E-2-A-03 - Plan - rev 04
E-1-A-01 - Fasade - rev 2

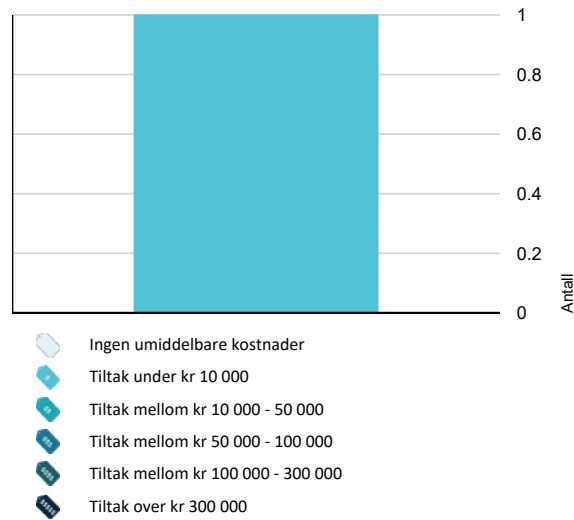
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdrag og bestilling av tjeneste fra hjemmelshavere til eiendommen gjelder utarbeidelse av tilstandsrapport av enebolig som skal legges ut for salg.

- Eiendommen ligger i Lørenskog kommune.

Rapporten er basert på opplysninger gitt av eiendommens hjemmelshavere og dokumenter som er fremlagt i forbindelse med renovering av boligen.

- Rapporten utarbeides i etterkant av befaring som består av en bygningsteknisk gjennomgang av boligen.

- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.

- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsrapporten er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS 3424, NS 3940 og ny standard for arealmåling.

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Taksten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen.

- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt med evt. hulltaking av vegg tilstøtende til våtsone på badetrom og utlektet vegg i kjellerrom mot terreng.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved besiktigelse av boligen er denne møblert.

- Skader eller mangler som er skjult bak møbler, tepper, faste innredninger eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.

Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert, det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover, forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøttningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøttningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kravet om rekkverk på en støttemur gjelder ved en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter der det er fare for fall, for eksempel ved gangarealer, terrasser eller lekeområder ved siden av muren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Kart fra angir moderat til lav aktsomhet for radon ved boligområdet

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avstand mellom spiler i rekkverk er målt til 13 cm
- Dagens krav er maksimum 10 cm

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

På soverom i 1. etg. og i stue / kjøkken 2. etg. er det ikke ventil i yttervegg for tilluft.

På soverom hvor det ikke er ventiler i yttervegg for luftinntak er det registrert kondens ved nedre del av vindusglass.

Det må tørkes bort for å unngå at kondensvann trekker inn i treverket.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue / kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det mangler tilluft.

Det er ikke ventiler for tilluft til rommet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Standard

Eneboligen er oppført i 1978 etter bygningslov 1965 / byggeforskrifter fra 1969
- Bygningsmaterialer som er benyttet er av god kvalitet og standard etter datidens byggeskikk.

Vedlikehold

Etter overtakelse i 2022 og frem til høst 2025 har det blitt utført oppgraderinger:

- Renovering av hele boligen innvendig og utvendig med b.la. etablering av 3 våtrom, endring av planløsning og innredning av nye oppholdsrom.

- Etterisolering av yttervegger med ny kledning, nye vinduer og ytterdører,
- Endring med terreng ved oppkjørsel og rundt boligen, oppført støttemurer.
- Renovering av garasje
- Ny veranda og terrasse

Tilbygg / modernisering

2023	Renovering / modernisering	Renovering og ombygging av 2. etg.
2024	Renovering	Utvendig renovering
2025	Renovering / modernisering	Renovering og ombygging av 1. etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpanner av stål / aluminium

Taket er besiktiget fra bakkeplan / skråning ovenfor boligen.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten sikring.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål

- Snøfangere er montert av System Tak AS i 2024

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Montert snøfangere på takflaten over inngangsparti



Pipehatt for fyring og lufting er ikke i bruk

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon med stenderverk fra opprinnelig oppført bolig.

Ved renovering er det skiftet ut deler av kledning ved langvegger og deler av nedre del i gavl.

- Stående kledning med beiset overflate
- Liggende kledning i øvre del av gavl-vegg

Årstall: 2023

Kilde: Eier

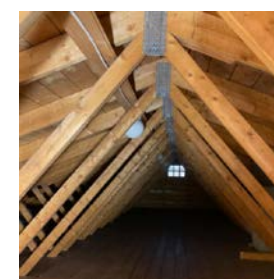


Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selvbærende takkonstruksjon med w-takstoler i tre

- Undertak med panelbord
- Gulvbord på isolert bjelkelag



W-takstoler som bærende elementer for takkonstruksjonen. Lufterventiler i gavl.

Vinduer

Tilstandsrapport

I boligen er det montert vinduer med 3-lags energiglass med lav U-verdi (tall som angir varmetap / isoleringsevne)

Info fra faktura fra Vindu Butikken AS

Produktspesifikasjon:
- 3-lags energiglass
- Glasspesifikasjon: 4T/12ar/4/12ar/4T
- U-Verdi 0,9-1,0
- Rw= 33 dB
- Kvistfri furu, laminert fingerskjøtet
- hvit spacer (mellom glass)

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 0 Dører

Ytterdør av tre med kjerne av spon
- Dørblad med glatt overflate
- Sidefelt med vindu, 3-lags energiglass

Balkong - og terrassedør med trerammer, vindusfelt med 3-lags energiglass.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse i trekonstruksjon
- Impregnerte materialer, olje - og beiset overflate
Høyde på rekkverk er målt til 1,01 m

På støpt dekke over garasje er det lagt nytt tettesjikt med asfaltpapp.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Gulv: Fliser, laminat
Vegger: Malte plater, fliser
Himling: Malte plater med innfelte downlights

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke mot grunn

Etasjeskille mellom 1. etg. og 2. etg. / loft er med trebjelkelag

Det er lagt trinnlyd-plater i 2. etg. over hybelde

TO 2 Radon

Det er ikke gitt informasjon om foretatt radonmålinger i boligen.

Tilstandsrapport

Boligen er ikke utført med radonsperre da det ikke var innført ved tidspunkt for oppførelse av bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Kart fra angir moderat til lav aktsomhet for radon ved boligområdet

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

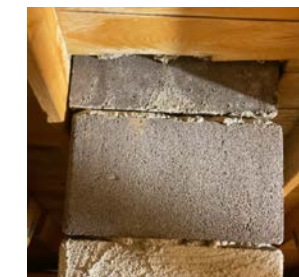
Det anbefales å foreta målinger i perioden oktober - april

TO 1U Pipe og ildsted

Opprinnelig elementpipe og ildsted med peis er revet
- Del av pipe gjenstår på loft, og over tak er det pipebeslag av stål.



Gjenstående del av pipe over bjelkelag på kaldt loft



Gjenstående del av elementpipe ført gjennom tak. Utvendig pipe er fullbeslått

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom med vegger under terreng er trapp og vaskerom for hoveddel, baderom og stue i hybelde

- Rommene i kjelleretasjen er nylig renoverert og innredet

- I forkant av innvendig renovering er det foretatt gravearbeid ved terreng på oversiden av boligen og påført nye grunnmursplater.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TO 2 Innvendige trapper

Trapp i trevirke med lukkede trinn
- Trappevange, trinn og rekkverk er med malt overflate

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avstand mellom spiler i rekkverk er målt til 13 cm
- Dagens krav er maksimum 10 cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere håndløper på vegg og vurdere å montere ekstra spiler i rekkverk for å oppfylle dagens sikkerhetskrav.



Innvendige dører

Innvendige dører er av presset spon, dørblad med glatte overflater, hvitmalte
- Dempelister i dørkarm

- To-fløyet dør ved gang til stue / kjøkken er med glassfelt
- Skyvedører ved soverom i hybel del og til bod ved siden av kjøkken i 2. etg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BADEROM

Generell

Baderom i boligens 2. etg. er fra 2023 og vurdert etter TEK 17
Det foreligger FDV- dokumentasjon i boligmappa.no

Bl.a. er det utarbeidet sjekkliste med foto fra utførende firma:

- Totalkonstrukt AS
- V&V Rørservice AS

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BADEROM

Overflater vegger og himling

- Flislagte vegger
- Himlingsplater med innfelte downlights

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BADEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler

- Fall til sluk med målt høyde foran terskel til 2,30 m
- Nedsenket gulv i dusjnisen
- Målt høyde fra topp av slukrist til himling er 2,33 m
- Høyde på terskel er målt til 4,5 cm

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BADEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, klemring av stål

Påført sveisemembran med Mira 4400 Multicoat membransystem

Fremlagt garantibevis / Samsvarserklæring
fra MarBud AS

Det bekreftes at utførelse følger de anbefalinger og krav som er gitt av BVN (Byggebransjens våtromsnorm), og TEK 17.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Klemring av stål

2. ETASJE > BADEROM

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og skuffeseksjon

- Ettgreps blandebatteri
- Regndusj og hånddusj med termostatstyrt blandebatteri
- Frittstående badekar, tappekran med termostatstyrt blandebatteri
- Veggmontert toalett

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Lekkasjevarlser med spalte under veggmontert toalett

2. ETASJE > BADEROM

Ventilasjon

I vindu er det luftespalte i øvre karm for tilluft

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte med sensor for luftfuktighet

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier



2. ETASJE > BADEROM

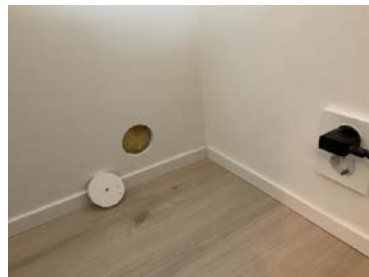
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måleutstyr (Protimeter MMS 2) angav normale fuktverdier i bunnsvill og mot bakside av veggplate.

I veggen er isolasjonen tørr, og det er ikke lukt som tyder på fukt i veggen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Hulltaking i vegg på soverom mot tilstøtende vegg i dusjhjørne på baderom

1. ETG. > BAD VASKEROM

Generell

Baderom i boligens 1. etg. er fra 2025 og vurdert etter TEK 17
Det foreligger FDV- dokumentasjon i boligmappa.no

Fremlagt sjekklister med foto /

Utførende firma:

- Totalkonstrukt AS
- V&V Rørservice AS
- Membran - Teknikk AS

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETG. > BAD VASKEROM

Overflater vegger og himling

- Flislagte vegger
- Himlingsplater med innfelte downlights

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETG. > BAD VASKEROM

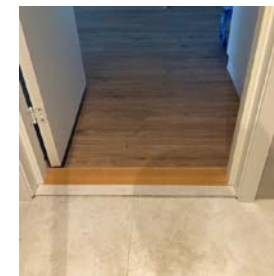
Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler

- Fall til sluk med målt høyde foran terskel til 2,30 m
- Nedsenket gulv i dusjnisen
- Målt høyde fra topp av slukrist til himling er 2,33 m
- Høyde på terskel er målt til 4,5 cm

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Terskel mellom stue og baderom

1. ETG. > BAD VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

- Plastsluk med påført smøremembran
- Purus forhøyning 25 mm for stålklemring

Materialer som er brukt;
Mira 4400 Multicoat membransystem
Godkjenning fra SINTEF TG 20771

Det foreligger garantibevis / erklæring for utført jobb av MarBud AS

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring av stål. Kopp til å trekk opp for rens

1. ETG. > BAD VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

- Servant og skuffeseksjon

Tilstandsrapport

- Ettgreps blande batteri
- Klargjort for dusjhjørne med uttak til blande batteri
- Gulvmontert toalett

- Deksel på vegg med tilgang til hovedstoppekran
- Fordelerskap i vegg mot soverom
- Deksel på vegg til stakepunkt på avløpsrør

Årstell: 2025 Kilde: Eier

1. ETG. > BAD VASKEROM

1 TO 0 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte med fuktsensor

Årstell: 2025 Kilde: Eier



Elektrisk avtrekksvifte med fuktsensor

1. ETG. > BAD VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at våtsone er mot yttervegg

Årstell: 2025 Kilde: Eier

1. ETG. > BADEROM

Generell

Fremlagt sjekklister med foto

Utførende firma:
- Totalkonstrukt AS
- V&V Rørservice AS

Årstell: 2025 Kilde: Eier

1. ETG. > BADEROM

1 TO 0 Overflater vegger og himling

- Flislagte vegger
- Malte himlingsplater

Årstell: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Sjekklister – Membran arbeid i terrasse/bad

Tilstandsrapport

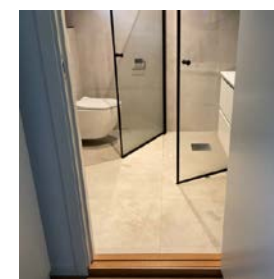
1. ETG. > BADEROM

1 TO 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler

- Fall til sluk med målt høyde foran terskel til 2,28 m
- Nedsenket gulv i dusjnisen
- Målt høyde fra topp av slukrist til himling er 2,32 m

Årstell: 2025 Kilde: Eier



Terskel _ Fall på gulv _ høydeforskjell til topp slukrist er målt til 4 cm.

1. ETG. > BADEROM

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Nedsenket dusjhjørne

Plastsluk med påført smøremembran av type Megaflex

Årstell: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Garantibevis _ Membran - Teknikk AS

FDV-DOKUMENTASJON
Produktblad _ info
Joti plastsluk er boligsluk produsert i Polypropylene (PP). Boligsluk for innfesting av faste og smørbare membraner med tykkelse min. 0,8 mm til 3,0 mm.



Sluk med klemring, kopp til å trekke opp for rens

1. ETG. > BADEROM

1 TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

- Servant, skuffeseksjon
- Ettgreps blandebatteri
- Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger
- Regndusj og hånddusj med termostatstyrt blandebatteri
- Veggmontert toalett med innebygd systerne

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Spalte for lekkasjevarsler nederst ved innkasset systerne

1. ETG. > BADEROM

TO 0 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte montert på yttervegg

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Avtrekksvifte på yttervegg

1. ETG. > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking ved veggplate i tilstøtende rom mot på baderom da stendersøker gir signal på materialer i veggen som vanskeliggjør hulltaking.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TO 0 Overflater og innredning

- Kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter, lys grå utførelse
- Benkeplater av laminat
 - Oppvaskkum i kompositt-materiale
 - Tappekran med ettgreps blandebatteri

Tilstandsrapport

- Kran for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk med vannstopper montert på vannrør
- Rør-i-rør-system i kjøkkenbenk
- Installert system med WaterGuard for automatisk vannavstengning ved lekkasje

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Kjøl - og fryseskap
- Veggmontert stekeovn og mikroovn
- Induksjonstopp innfelt i benkeplate
- Komfyrvakt monteres over koketopp

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Røropplegg i kjøkkenbenk med installert WaterGuard
_ Montert og testet 15.12.2023



Fuktindikator angir normale fuktverdier på gulv foran kjøkkenben

2. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut på fasade

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

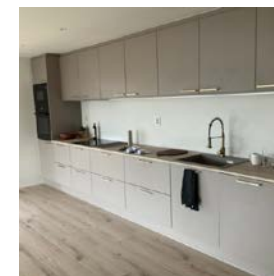
- Det mangler tilluft.

Det er ikke ventiler for tilluft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Lufttilførsel (tilluft) må etableres.

Det anbefales å montere ventil i yttervegg



Kjøkkeninnredning på langveggen

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

TO 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter, hvit utførelse

Tilstandsrapport

- Benkeplater av laminat
- Oppvaskkum i rustfritt stål
- Tappekran med ettreps blandedatteri
- Kran for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk med vannstopper montert på vannrør
- Rør-i-rør-system i kjøkkenbenk

Det er installert system med WaterGuard for automatisk vannavstengning

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
 - Stekeovn
 - Induksjonstopp innfelt i benkeplate
- Det er ikke montert komfyrvakt (ligger i skap over ventilator)

- Frittstående kjøll - og fryseskapp
- Varmtvannsbereder er montert i hjørne ved kjøkkenbenk

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Røropplegg i kjøkkenbenk med WaterGuard

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

TO 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ført i kanal ut på fasade

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Avtrekkskanal ført ut ved innkassing

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 0 Vannledninger

I boligen er det nye vannledninger med rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

- Hovedinntak ved oppstikk i dekke ved vaskerom
- Jernrør / kobber
 - Stoppekran med kuleventil, - betjenes med hendel

Fordelerskap på vaskerom og badetrom
Rør-i-rør-system med plastrør (pex)

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Sjekklister fra utførende rørlegger
FDV-dokumentasjon for Sanipex
Tappevannsystem



Tilgang til stoppekran ved hovedinntak på vaskerom 1. etg.



Rørfordeling på badetrom 1. etg.



Tilgang til fordelerskap på vaskerom i 1. etg.

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen er av plast / PP

Det er foretatt renovering med nye avløpsrør fra kjøkken og våtrom.

Synlige avløpsrør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast / PVC

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Sjekklister og foto fra utførende rørlegger
FDV-dokumentasjon

Tilstandsrapport



TO 2 Ventilasjon

I boligen er det naturlig ventilasjon med tilluft via enkelte justerbare ventiler i yttervegg

- På våtrom er det elektriske avtrekksvifter
- På kjøkken er det ventilatorer over kokesoner

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

På soverom i 1. etg. og i stue / kjøkken 2. etg. er det ikke ventil i yttervegg for tilluft.

På soverom hvor det ikke er ventiler i yttervegg for luftinntak er det registrert kondens ved nedre del av vindusglass.

Det må tørkes bort for å unngå at kondensvann trekker inn i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Det er behov for tilførsel av frisk luft for å opprettholde nødvendig utskiftning av brukt og fuktig luft.

TO 1 Varmtvannstank

I boligen er det det 2 varmtvannstanker

For hoveddel er bereder installert i bod under trappen

Fabrikat: CTC Standard 200
Volum: 190 liter
Effekt: 1,95 W
Prod.år: 2019

For hybel del er bereder plassert i kjøkkenbenk

Fabrikat: Høyax
Tekniske data er ikke synlig
Volum: ca. 116 liter

Begge beredere er med fast EL-tilkopling og evt. vannlekkasje ledes til avløp

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Bereder i bod under trapp, fast EL-tilkopling



Bereder i kjøkkenbenk, avløp fra sikkerhetsventil og fast EL-tilkopling



Sluk i bod hvor bereder er installert

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med renovering og ombygging av boligen

Det er 2 sikringskapp for boligen; hoveddel og hybel del

Sikringskapp er plassert i vindfang 1. etg. hvor det er felles inngang til hybel og hoveddel

Opplysning i samsvarserklæring fra Hadeland Elektro AS:

Oppgradering av elektrisk anlegg i Fjellveien 8.

Ombygd u.etg med gang, soverom, vaskerom, samt hybel, med kjøkken, bad, oppholdsrom.

Montert nye sikringskapp med overspenningsvern.

Trukket opp nye tilførsler til kjøkken.
Trukket fram fremtidig føringer for loft.
Trukket nye tilførsler til bad, stue og soverom.

Montasje av elbil-lader utenfor garasje.
Montasje av belysning i garasje, stikk i garasje og bod. Montasje av utebelysning ved terrasse, inngangsparti og garasje.

Varmekabelanlegg i følgende rom;
Hovedbad utført januar 2023 TQXP 840W
Bad i hybel januar 2023 300W
Varmefolie i gang sommer 2023
Vaskerom august 2025 900W

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2023 Nytt elektrisk anlegg i hele boligen

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utførende elektrikerfirma er Hadeland Elektro AS

Samsvarserklæring er lagt inn i boligmappa.no

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra fremlagte dokumenter og besiktigelse av sikringsskap i boligen.

EL-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede takstmann da det er utenfor kompetanseområdet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap for hoveddel



Sikringsskap for hybeldel

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvern i boligen:

- Røykvarslere i hver etasje
- Sløkkeutstyr er med pulverapparat (6 kg.)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell, sprengstein og faste masse

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsrør er fra oppført bolig

Ifølge boligeier ble det foretatt gravearbeid ned til dreneringsrør, og disse ble vurdert til å være i god stand.

Det ble montert nye grunnmursplater som ekstra fuksikring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med lettklinkerblokker

Det er påført nytt lag med fiberarmering og utvendig pusslag.

1 TO 3 Forstøtningsmurer

På oversiden av boligen er det oppført en støttemur i støpt betong, fundamentert til fjell

Ved siden av garasjen er det støpt vegg / kant

Årstall: 202

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kravet om rekkverk på en støttemur gjelder ved en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter der det er fare for fall, for eksempel ved gangarealer, terrasser eller lekeområder ved siden av muren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Høyde på støttemurer er over 0,50 meter

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støpt støttemur på oversiden av boligen



Område med skrått terreng mot nabo



Støttemur i skråning ved gavl

1 TO 0 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng

Det er foretatt endringer med fallforhold av terreng mot bygningen ved å foreta graving på oversiden og etablert ny drenering og satt opp en støttemur.

Det er etablert fall ut fra bygningskroppen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra oppført bolig.

Ved renovering av boligen er lagt nye rør som er koplet til eksisterende som føres fra / til kommunal kum.

Utførende rørlegger har sjekket tilstand av eksisterende rør og vurdert disse til å fungere i lang tid fremover ved normal bruk og belastning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

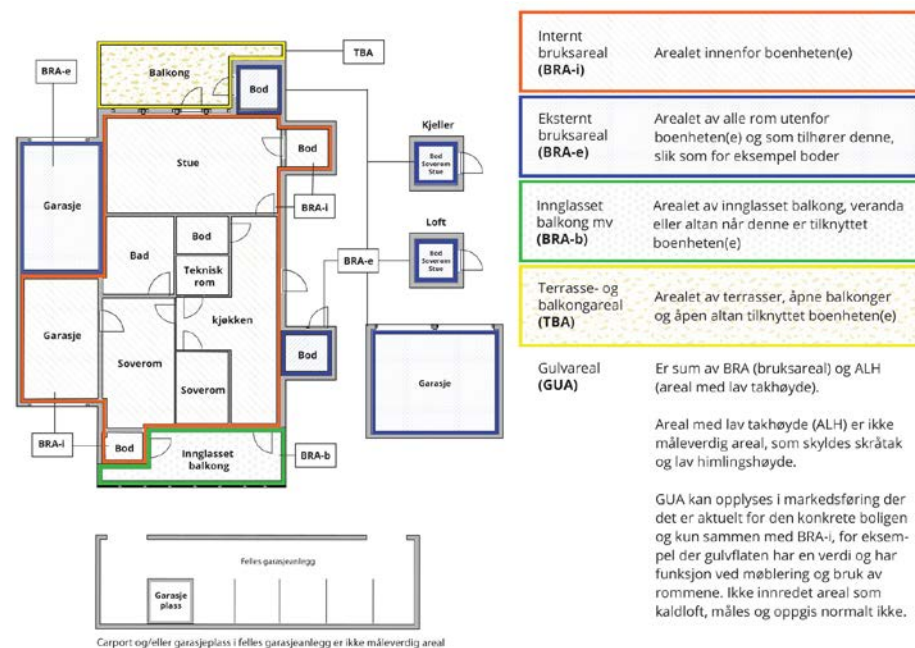
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	83			83	44
1. etg.	77	27		104	
SUM	160	27			44
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue / kjøkken, bad, soverom, bod, soverom / kontor, åpent trapperom		
1. etg.	Vindfang, hall m/trapp, bad vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom, bad, soverom	Bod, garasje	

Kommentar

Areal er målt på stedet og sammenstilt med plantegninger vedlagt søknad om bruks- og fasadeendring.
- Reviderte plantegninger 04 og fasadetegninger datert 10.06.2024 er lagt til grunn ved ferdigattest fra Lillestrøm kommune datert 18.06.2024
- Bruksareal av boligen er inkludert innvendige vegger, evt. piper og sjakter ved våtrom og kjøkken.

Uteområder

Utgang fra soverom i 2. etg. til veranda
- Areal av veranda er oppmålt til 7,3 m2

Utgang fra stue / kjøkken til terrasse over garasjen
- Areal av terrassen er oppmålt til 35 m2
Platå med trappetrinn til gangvei langs støttemur har areal på ca. 2 m2

Loftsrom

- Tilgang til loftsrommet via luke i himling gang 2. etg. med nedfellbar trappestige.
- Areal av loftet er ikke måleverdig på grunn av lav høyde (1,50 m) og avstand mellom takstoler er målt til 57 cm.
- Det er lagt plater på bjelkelaget, og loftsrommet er egnet til lagringsplass

Integrert garasje

- Støpt dekke som er pusset og påført to-komponent
- Vegger med lettbetong, pusset og malt overflate
- Øvre dekke er av støpt betong med takterrasse
- Vinduer i yttervegg er med trerammer, isolerglass
- Motorstyrt leddport av stål
- Oppgardert elektrisk anlegg, lys, montert EL-billader
- Bakenforliggende bod er med nye overflater, ventil i yttervegg

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ved renovering av boligen er det gjort endringer med planløsning i begge etasjer
- Det foreligger plan - snitt og fasadetegninger som er vedlagt søknad om bruks- og fasadeendring

E-2-A-03 - Plan - rev 04
E-1-A-01 - Fasade - rev 2

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørlegger, - elektriker, murer - og snekkerarbeid utført i periode 2023 - 2025 i forbindelse med renovering av boligen

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	157	30

Kommentar

Enebolig Rom som tidligere er benevnt som S-rom er bod og garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Magnus Finnestad og Maren Haugli Nyhuus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1882		0	623 m ²	Kartverket, Eiendomsregisteret _ seeiendom.no	Eiet

Adresse

Fjellveien 8

Hjemmelshaver

Finnestad Magnus, Nyhuus Maren Haugli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet like ved Langvannet i Lørenskog.
- Fra boligen er det kort vei til tog, skoler og barnehager.

Servicetilbud:

Dagligvarer ved Lørenskog Stasjonsby, forretninger, servicetilbud og spisesteder ved Metro senter og Triaden Lørenskog Storsenter.

Fritidsaktiviteter:

- Idrettsfasiliteter og rekreasjonsområder i nærområdet med blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennishall ved Kjenn, fotballstadion på Fjellhamar, samt flerbrukshall på Fjellsrud.
- Nærhet til Skianlegget Snø har alpine nedfarter, stolheis og langrennsspor på rundt 2 km.
- Turområder ved Skjettenåsen
- Lørenskog grenser til Østmarka med turområder og løypenett.

Kulturtilbud ved Lørenskog Hus med blant annet kino, bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, musikk- og kulturskole.

Barnehager, skoler

- Fjellhamar gård barnehage, Framtia barnehage, Fjellhamar barnehage,
- Nye Fjellhamar skole (1.-7. trinn)
- Fjellsrud ungdomsskole (8.-10. trinn)

Kollektiv transport

- Tog ved Hanaborg stasjon
- Bussholdeplasser i Arne Garborgs vei og Nordahl Griegs vei

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst via offentlig veg
- Langs del av eiendommen er det en midlertidig gang - og sykkelvei (kommunal)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkør.

Regulering

Reguleringsplan for Fjellhamarskogen.
Plan nr. 22-4-10, del 1 og 2, med tilhørende bestemmelser
Vedtaksdato: 25. februar 1987

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
- Gruset oppkjørsel med singlet oppstillingsplasser foran boligen.
- Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, busker og frukttrær, stakittgjerde langs veien.
- Over garasjen er det terrasse i trekonstruksjon, på oversiden og ved kortsider av boligen er det satt opp forstøtningsmur.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
6 800 000	2022	Informasjon fra Eiendomsverdi

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
WaterCircles Forsikring ASA	100898483	Fullverdi		
Kommentar Pluss Villaforsikring Sopp, råte og skadeinsekter Innbo				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2025	Mottatt på e-post fra eiendomsmegler fredag 24. okt '25	Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest - Bruksendring - Fasadeendring - Endring av pipe	18.06.2024	Lastet ned fra boligmappa.no	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring for selvbygger	06.06.2024	Lastet ned fra boligmappa.no	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	Oversendt signert tilstandsrapport til hjemmelshaver og eiendomsmegler

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

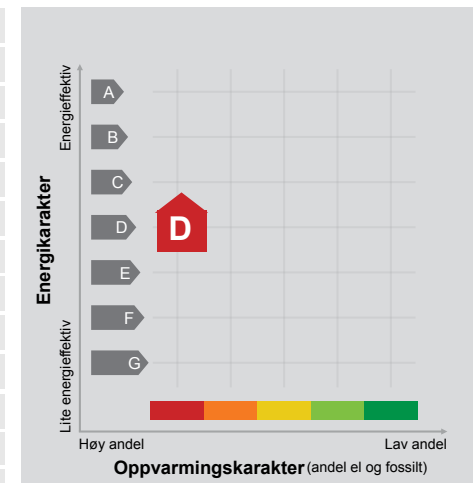
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HP1524>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse	Fjellveien 8
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	1882
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14561986
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181357
Dato	17.10.2025



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 13 200 kWh pr. år

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

13 200 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- 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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Piktogrammer og energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: 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 3: 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. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 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 bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Fjellveien 8 - Nabolaget Fjellet - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hanaborg stasjon Linje L1	7 min	0.6 km
Hanaborg Linje 316	9 min	0.8 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	24 min	2 km
Stovner Linje 4, 5	8 min	4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	14.7 km

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	9 min	0.7 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	15 min	1.3 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	22 min	1.8 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	14 min	1.2 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	15 min	1.3 km
Mailand videregående skole 900 elever	18 min	1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	4 min	2.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

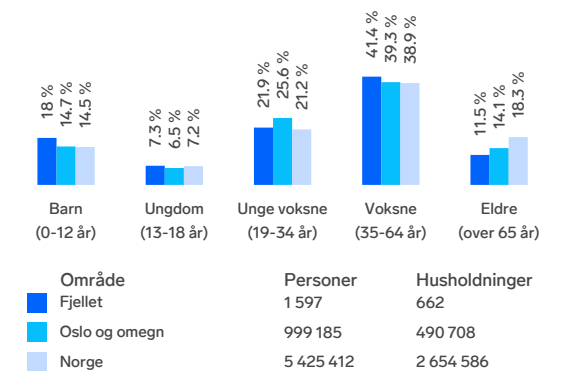
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min	0.7 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min	0.7 km
Vangen barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	10 min	
Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	19 min	1.6 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Tog/t-bane

Støynivået
Lite støynivå 83/100

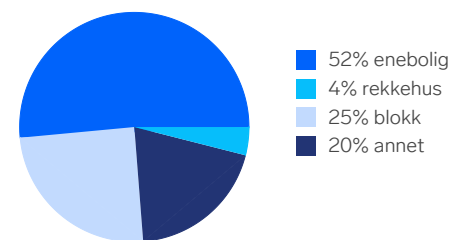
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100

Sport

- Fjellhamarskogen balløkke
Ballspill 4 min 0.3 km
- Luhr skole
Aktivitetshall, fotball 9 min 0.7 km
- EVO SNØ 14 min
- Sportytude Lørenskog Snø 15 min

Boligmasse



«Hyggelige naboer. Sentralt til alt. Grøntområder.»

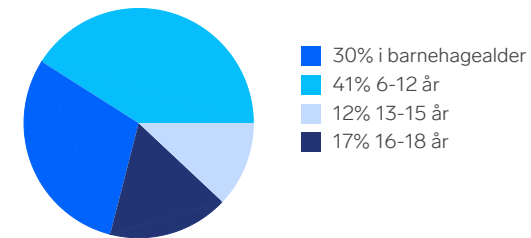
Sitat fra en lokalkjent



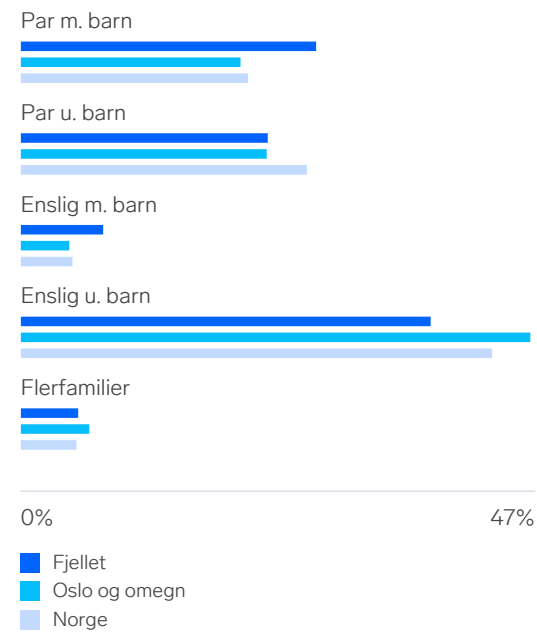
Varer/Tjenester

- Metro Senter 6 min
- Apotek 1 Fjellhamar 19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

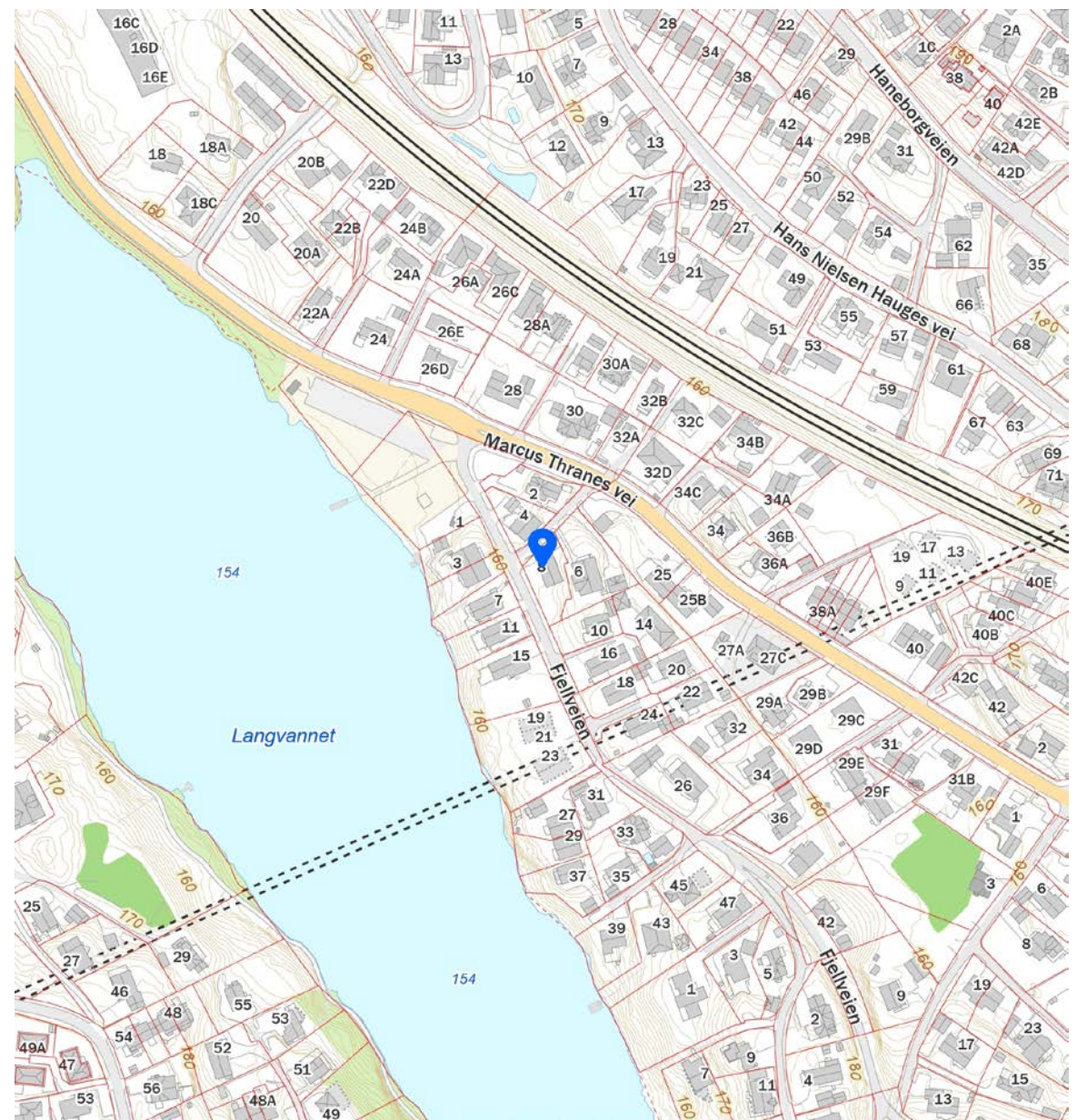
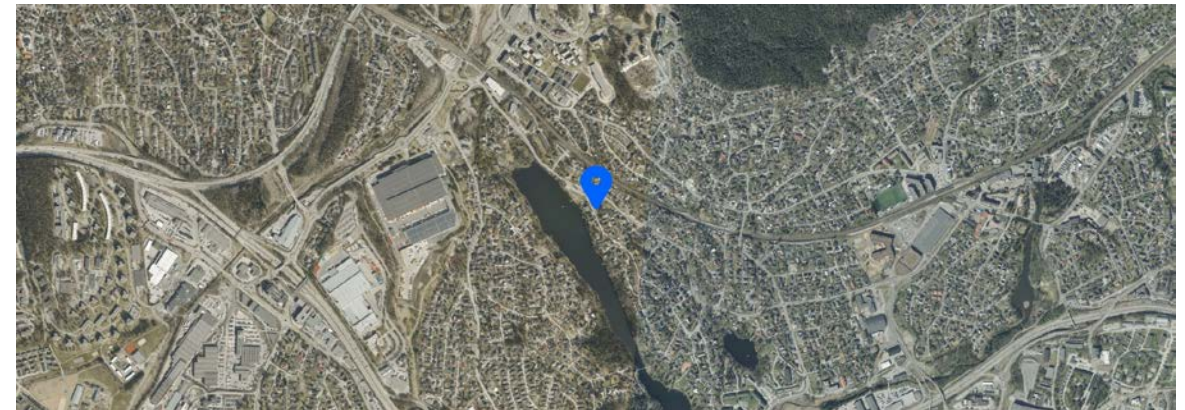


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	1882	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellveien 8, 1470 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

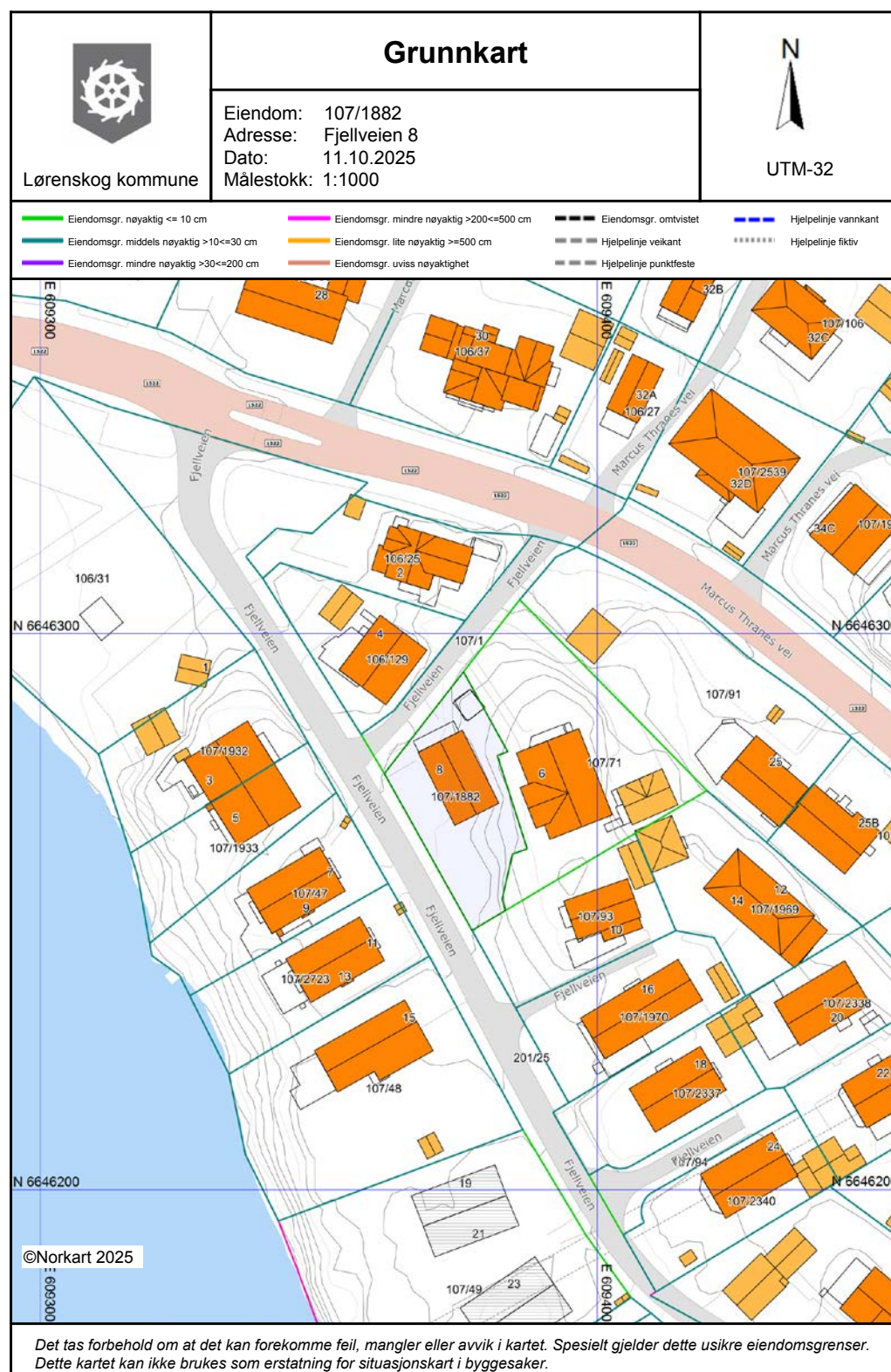
Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 011,26 kr
Feiing	577,58 kr
Renovasjon	6 238,02 kr
Vann	8 227,50 kr
Sum	24 054,36 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	553.00	1/1	0 %	553,00 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
Vanngebyr	15%	150 Kbm	46.70	1/1	0 %	7 005,22 kr
Avløpsgebyr	15%	150 Kbm	56.14	1/1	0 %	8 421,45 kr
					Sum	22 410,57 kr

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

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



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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Magnus Finnestad
Fjellveien 8
1470 LØRENSKOG

Saksbehandler / telefon
Sara Figueroa / 476 15 059

Vår referanse:
22/8094- 15

Deres referanse:

Dato:
18.06.2024

Ferdigattest - Bruksendring - Fasadeendring - Endring av pipe - Enebolig

Adresse Fjellveien 8	Gnr./bnr./fnr./snr. 107/1882//	Bygning
Ansvarlig søker Magnus Finnestad Fjellveien 8 1470 LØRENSKOG	Tiltakshaver Magnus Finnestad Fjellveien 8 1470 LØRENSKOG	
Tiltakets art: Bruksendring - Fasadeendring - Endring av pipe	Bygningstype: Enebolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 18.06.2024.

Tillatelse til bruksendring, fasadeendring og endring av pipe ble gitt 22.02.2023 (ref. 22/8094-11).

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse, godkjente kart og tegninger samt som bygget plan- og fasadetegninger vedlagt dette vedtaket (A-03 rev. 04 og A-01 rev. 02).

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no.

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Sara Figueroa
ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

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

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
24/55904

Vedlegg:
E-2-A-03 - Plan - rev 04
E-1-A-01 - Fasade - rev 2
Q-1-5187 - Egenerklæring for selvbygger
Q-2 - Beskrivelse av endringer

JR/akj

23. jan. 1978

Herr Bjarne Hellerud
Kroken 7

2010 STRØMMEN

AD: FJELLVEIEN 2 C, GNR. 107 BNR. 1882
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble den 20.1.78, foretatt inspeksjon av nyoppført
enebolig. Kfr. byggemelding datert 14.10.76.

Følgende arbeider gjenstår:

1 etg.

1. Sikre dør til terrasse.
2. Ferdiggjøre peishette med flammefast plate på gulvet.

Utvendig:

3. Montere rekkverk på terrasse.
4. Foreta endel planeringsarbeider.
5. Ferdiggjøre veggen under balkongen.

Arbeidene under punkt 1 og 2 må utføres straks.
De øvrige arbeider må være utført innen 20.1.79.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

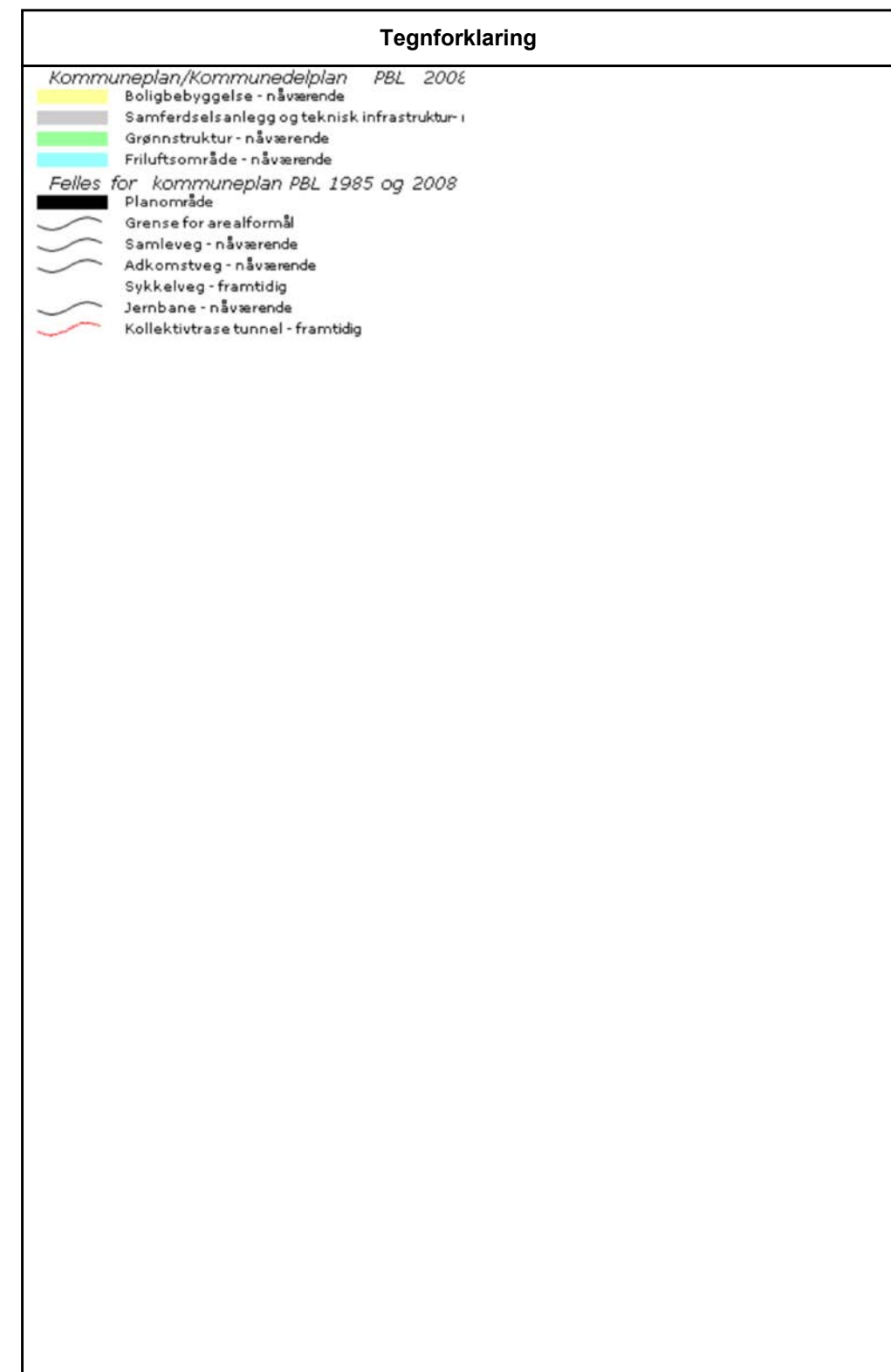
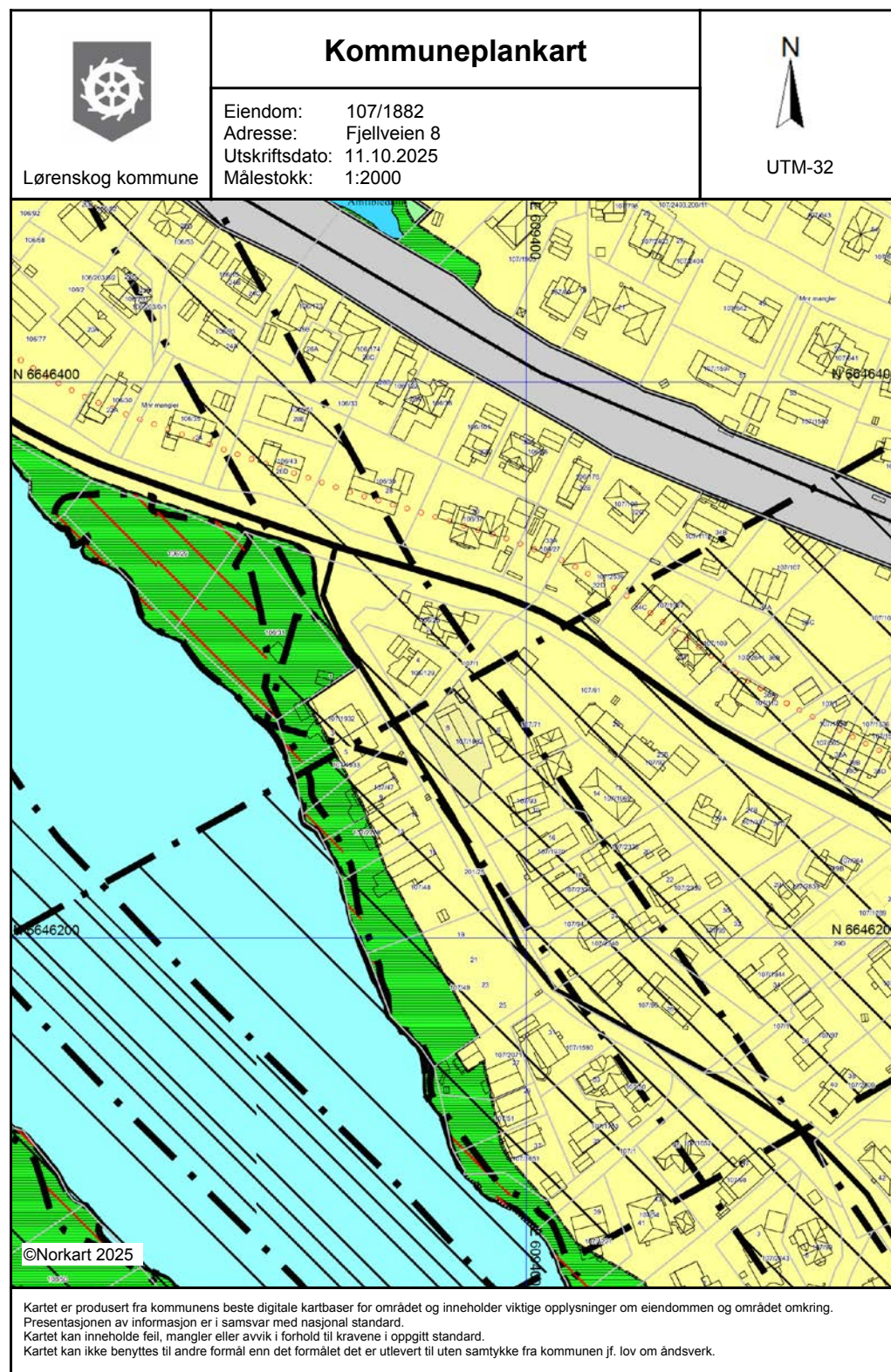
Byggearbeidene er registrert igangsatt mai 1977.

F. Chr. Mohn

J. Rømcke

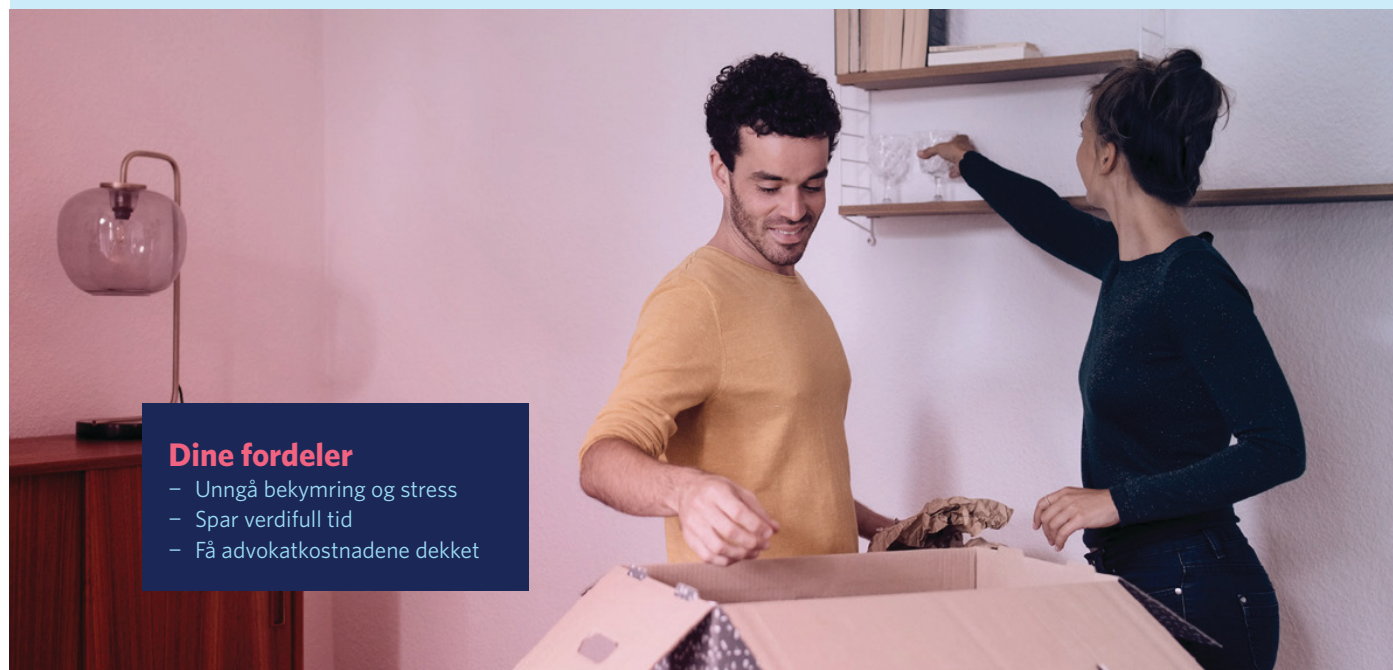
Gjenpart:

Kåre Thorvaldsen, Fjellveien 2, 1470 Lørenskog
Brannvesenet, h e r
Rørleggerkontrollen, h e r
Renovasjonsvesenet, h e r
Ligningssjefen i Lørenskog



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 eiendom (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 TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

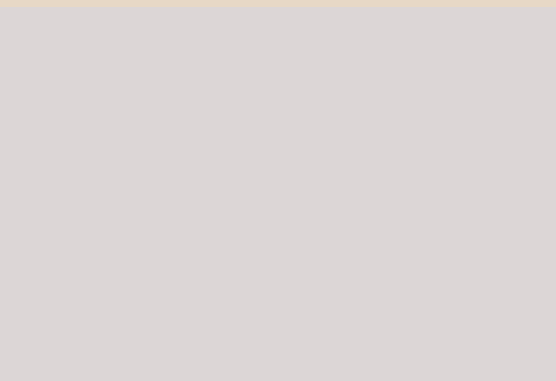
Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Torje Sletli

Daglig leder | Eiendomsmegler | Siviløkonom | Partner

Torje@emera.no
+47 908 08 980

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Torje Sletli
Torje@emera.no
908 08 980

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING